

BLYSTADLIA

Ekornvegen 24

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling v/Gina Granli
(tlf. 99274052) har gleden av å
presentere Ekornevegen 24!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 990 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

124/127 kvm

TOMTEAREAL

24570.6 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOTALPRIS

5 687 048,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

8 838,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 687 552,-

BYGGEÅR

1983

FELLESFORMUE

40 924,-

ENERGIKLASSE

F

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

+47 992 74 052

Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen.

Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Jeg er selv bosatt i Lillestrøm, og med solid lokalkunnskap og god forståelse for markedet på Romerike, får du en megler som kjenner området og vet hva som skal til for å skape gode resultater.

Jeg er opptatt av at kundene alltid skal vite at jeg er tilgjengelig, og legger stor vekt på god dialog og tett oppfølging fra start til slutt. Med en tydelig strategi for effektive prosesser og sterke resultater, jobber jeg målrettet for å sikre best mulig sluttresultat for deg.

Jeg setter kvalitet i hvert eneste ledd høyt, og mitt mål er at både selgere og kjøpere skal sitte igjen med en god og trygg opplevelse.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Trivelig, familievennlig rekkehus over 2 plan m/ fantastiske, solrike uteplasser. Garasje plass. Barnevennlig og markanært

Emera eiendomsmegling v/Gina Granli har gleden av å presentere Ekornvegen 24. Dette er et trivelig enderekkehus over to plan, med fantastiske og solrike uteplasser med vinterhage.

Verdt å merke seg:

- Stue med peisovn for ekstra varme og hygge
- Lyst og pent kjøkken som tilbyr godt med skap- og benkeplass
- 3 soverom, hvorav ett med walk-in/bod
- Bad og vaskerom
- Biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg
- Utebod på ca. 2,9 kvm
- Terrasse v/inngangsparti på ca. 34 kvm
- Terrasse v/stue på ca. 74,2 kvm inkl. vinterhage på ca. 12,1 kvm
- Ingen dokumentavgift ved kjøp!

Boligen ligger med skogen som nærmeste nabo. Det er få skritt til barnehage og barneskole på bilfrie internveier, matbutikk og bussholdeplass med mange avganger, samt hyppige ekspressavganger til og fra Oslo S.



EV24-40.jpg







Romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp.



Stuen har god plass til å møblere i flere ulike soner



Lyse og tidsriktige fargevalg bidrar til at du enkelt kan sette ditt personlige preg i stuen.









Praktisk og delvis åpen kjøkkenløsning.
Tidløs og pen kjøkkeninnredning fra
IKEA.



I tilknytning til kjøkkenet er det plass til
spisegruppe.





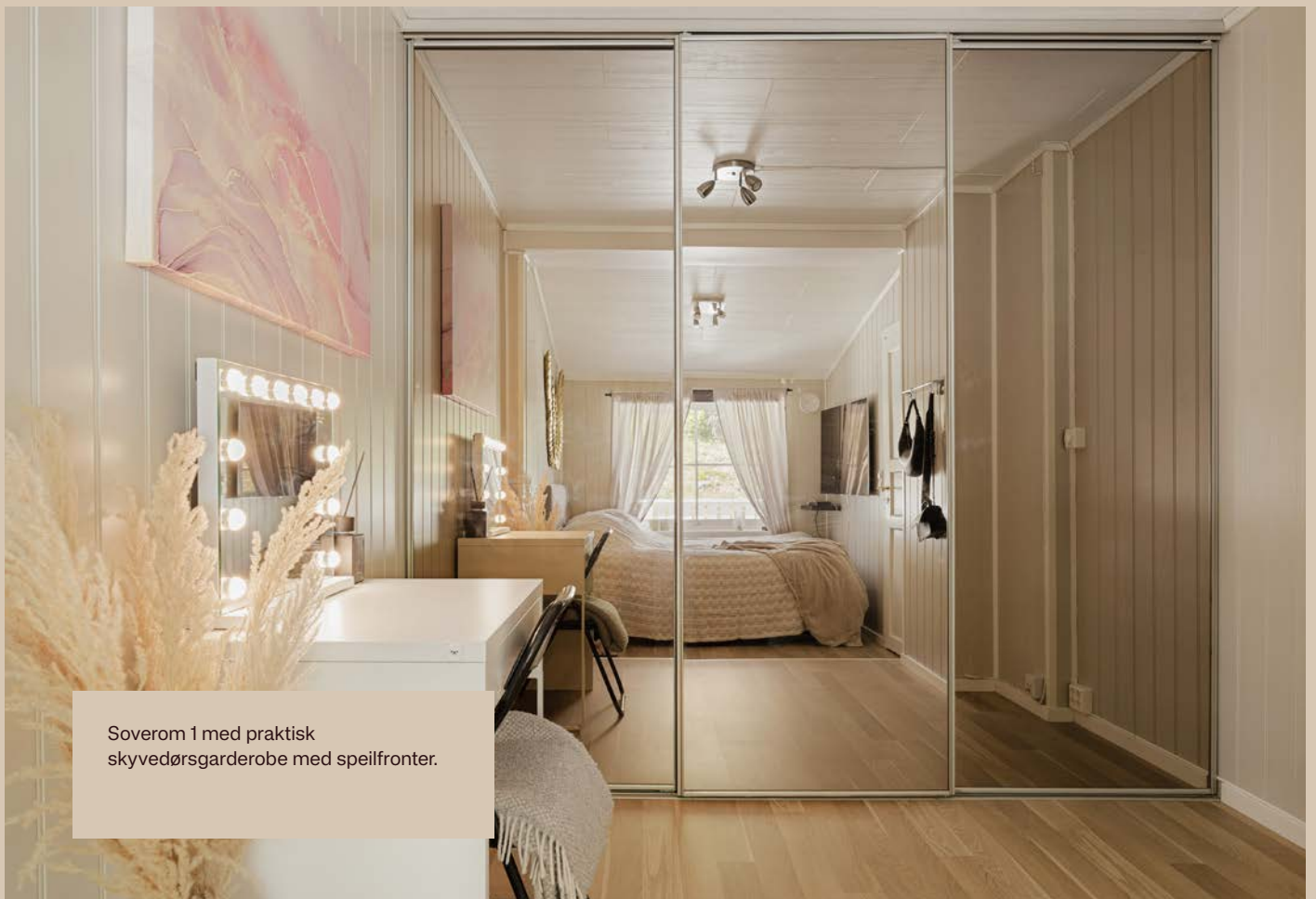
Vaskerom/toalettrom med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.







Boligen har 3 godkjente soverom med plass til seng og tilhørende møblement.



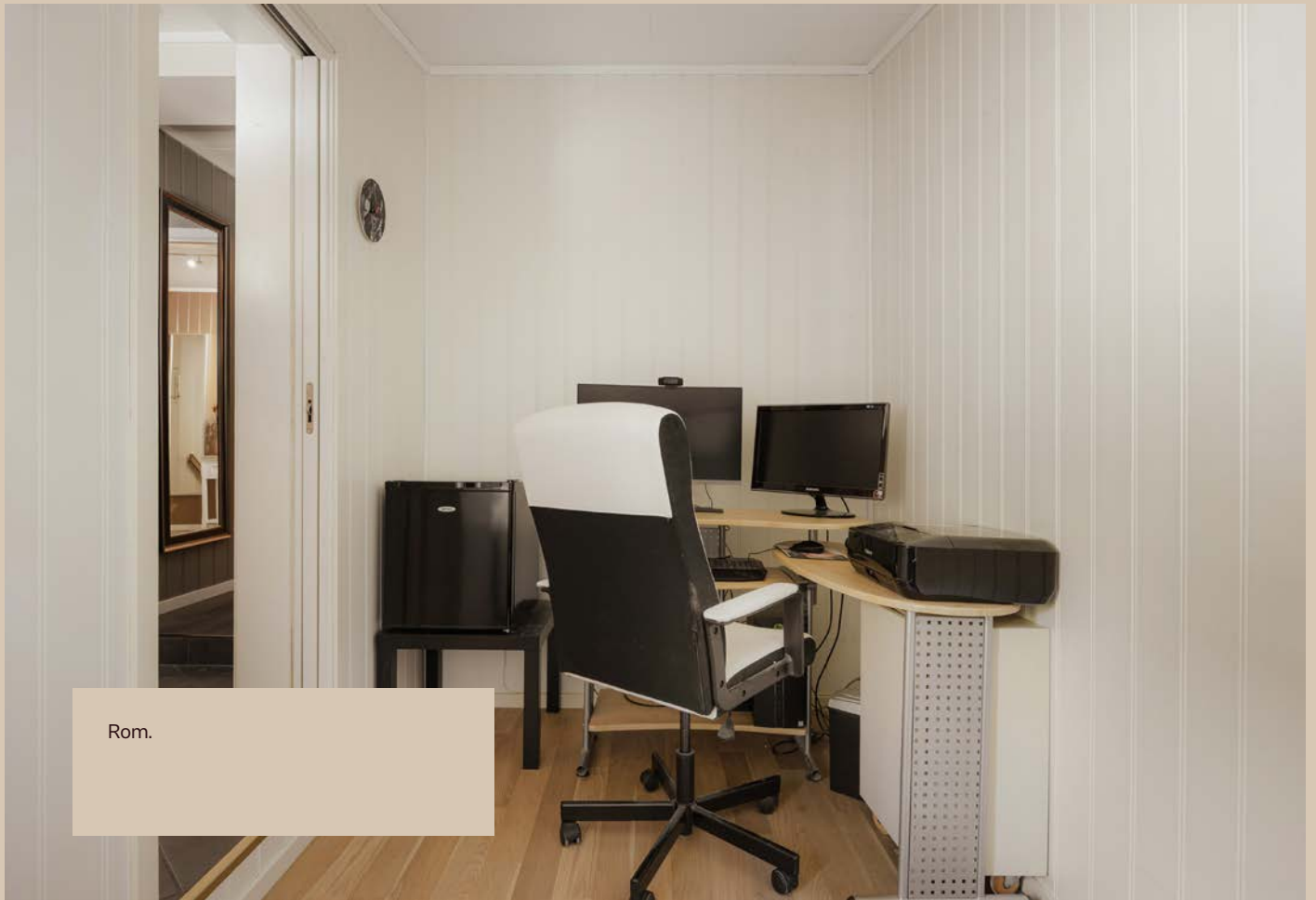
Soverom 1 med praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter.



Soverom 2.

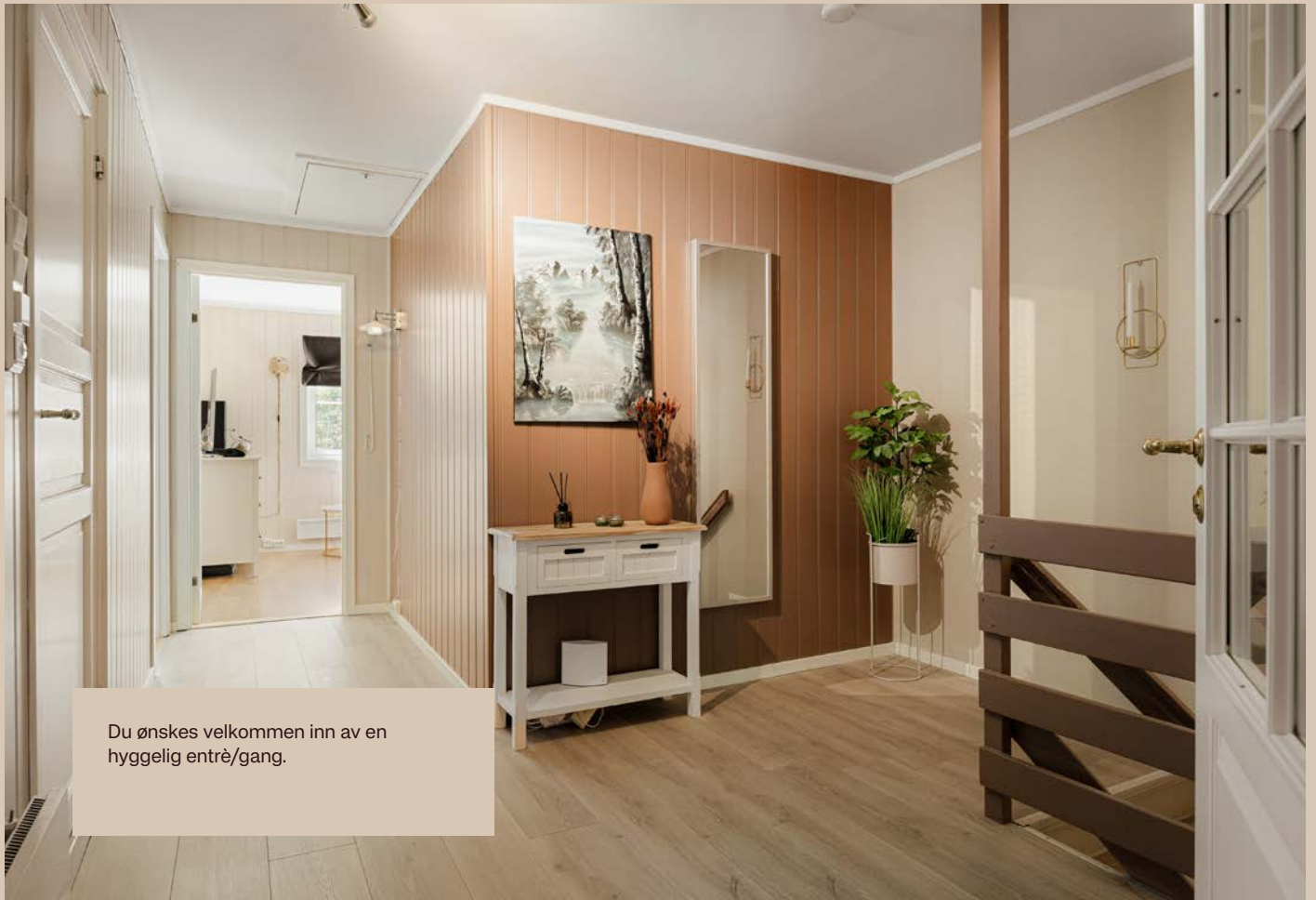


Rommet er innredet med garderobeskap.



Rom.









Rekkehuset byr på fantastiske uteplasser, og området er perfekt for barnefamilier med bilfrie internveier.



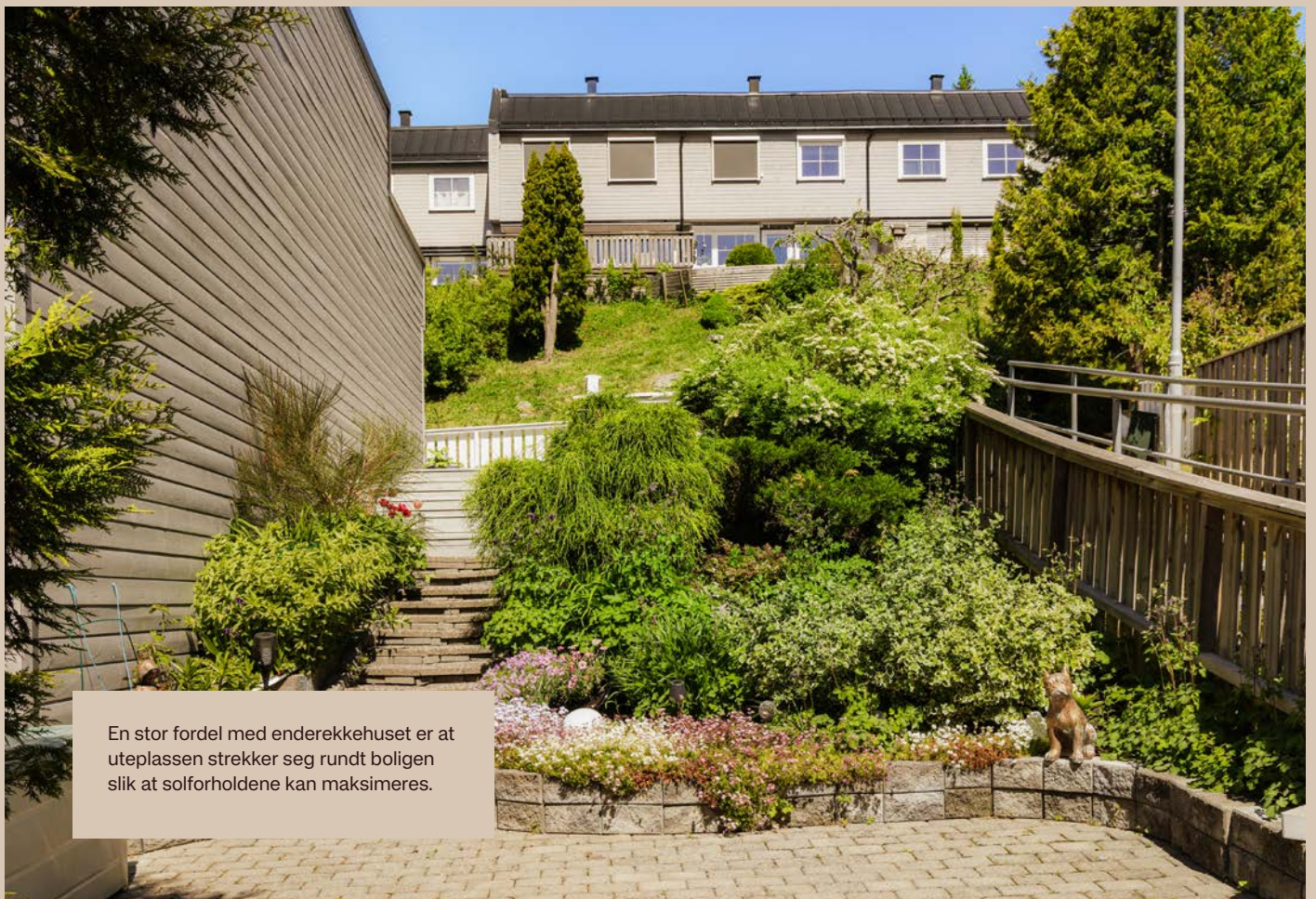
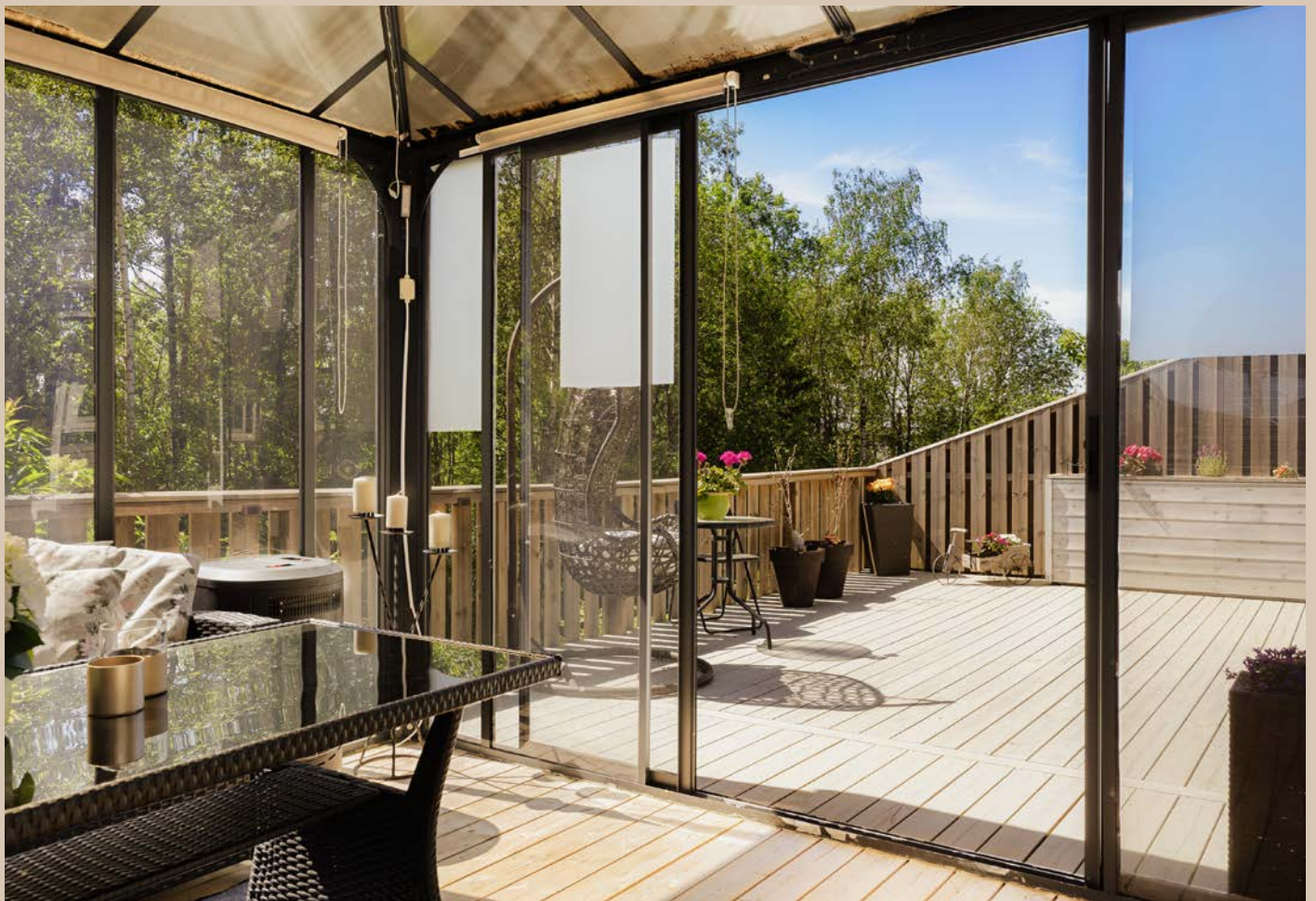
Du ønskes velkommen av et hyggelig inngangsparti med terrasse på ca. 45 kvm. Det er lagringsplass i utvendig bod



Vinterhage som kan benyttes i all slags vær.



Vinterhage er målt opp på ca. 12,1 kvm.



En stor fordel med enderekkehuset er at uteplassen strekker seg rundt boligen slik at solforholdene kan maksimeres.



Det er gangavstand til bl.a. barneskole, barnehage og dagligvarebutikk.

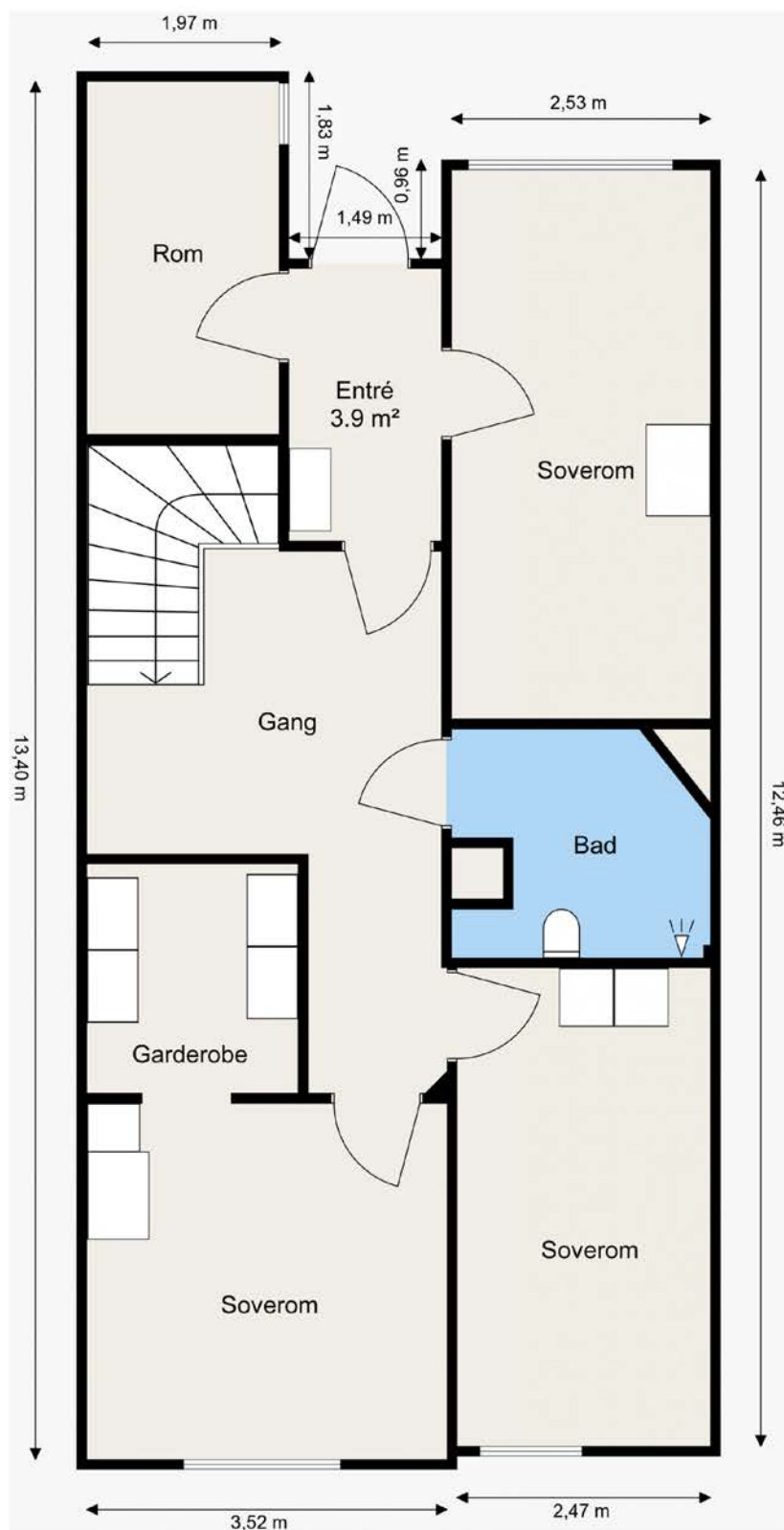


Fra boligen er det nærhet til skog og mark, med turmuligheter rett utenfor døren.



Plantegning





1. Etasje

Ekornvegen 24, Blystadlia



Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



Underetasje
 Ekornvegen 24, Blystadlia



Remi Bjørnstad
 Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
 og kan ikke benyttes til detaljmåling.
 Avvik kan forekomme.

EKORNVEGEN 24

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 990 000

Omkostning kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

687 552 (Andel av fellesgjeld)

5 677 552 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

5 687 048 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 687 048

Felleskostnader

Felleskostnader kr 8 838,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader inkluderer bl.a. renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, samt TV og internett.

Felleskostnader: 4 686,-

Stipulerte avdrag: 1151,-

Stipulerte renter: 3001,-

Totalt: 8838,-

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 687 552 pr. 31.05.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: HANDELSBANKEN

5,24%

Annuitetslån

Info pr 31.05.26

Restgjeld: 60 344 948,-

Andel saldo: 687 552,-

Løpetid: 23.10.24-31.12.50

Sikringsordning

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. For krav på dekning av felleskostnader har laget panterett i andelen begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Leveres av Telia.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 40 924 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 238 970 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 955 878 (2024)

Beliggenhet

Ekornvegen 24 ligger i et sentralt og attraktivt boligområde i Blystadlia i Rælingen kommune. Dagligvarebutikk, barneskole og barnehage ligger i gangavstand fra boligen. Området anses som rolig og veletablert, samt meget barnevennlig. Ikke langt unna ligger Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Bussholdeplassen ligger i umiddelbar nærhet, og fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min til Oslo S og Oslo Lufthavn.

Boligen ligger rett ved flotte turområder sommer som vinter i Rælingsåsen. På vinterhalvåret er det skiløyper. Fra boligen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Her er det satt ut benker og bord, samt en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Utsikten er vel verdt turen opp. Det er opplyst gangvei inn til Åmotdammen, en av Rælingens mest populære badeplasser, og det finnes også flere vann innover marka.

Marikollen idrettspark har hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, en romslig kafeteria/varmestue og flere fotballbaner. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til. Marikollen er også et gunstig utgangspunkt for turer innover marka, og Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for både store og små.

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva. Myrdammen ligger også i nærheten, med flotte bade- og fiskemuligheter, og området er pent opparbeidet.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i lukket fellesanlegg.

Alle parkeringsplasser er klargjort for installasjon av ladeboks i garasjeanlegg. Se <https://ekornvegen.lettstyrt.no> for utfyllende informasjon.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 24570.6 m²

Felles tomt for borettslaget. Det er asfalterte internveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og er i hht. plan- og

bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger datert 19.01.1982 og dagens bruk av boligen:

-Bod i 1.etg har blitt utvidet ved å benytte areal avsatt til soverom. Dette er omgjøring fra hoveddel (soverom) til tilleggsdel (bod). Dette et søknadspliktig tiltak, og er ikke bruksendret.

-Dagens eier har flyttet på plasseringen på trappen. Opprinnelige tegninger viser WC og bod i underetasjen ved trappen. Dette arealet er i dag stue. Omgjøring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (stue) er et søknadspliktig tiltak, og dette er ikke bruksendret.

-Opprinnelige tegninger viser rom benevnt som "mat" i underetasjen. Dette rommet er i dag en del av vaskerommet. Dette er omgjøring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (vaskerom). Dette et søknadspliktig tiltak, og er ikke bruksendret.

Kjøper påtar seg risikoen for de overnevnte forhold, derav. bruksendringer, fremtidig bruk av rommene, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for eventuelt søknader blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Det foreligger tillatelse til tiltak samt tegninger på tilbygg datert 11.06.2012. Det gis tillatelse til oppføring av soverom, innredning av utebod til soverom og oppføring av ny utebod på gnr. 103, bnr. 346 i samsvar med innsendte søknad.

Det fremgår av tillatelsen: "Ferdigattest utstedes av kommunen etter at den er blitt forelagt dokumentasjon for utført sluttkontroll, og det finnes at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser."

Det har ikke blitt utført sluttkontroll, og derav foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller

midlertidig brukstillatelse for tilbygget. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at tilbygget lovlig kan tas i bruk. På bakgrunn av dette er boligen markedsført med 3 godkjente soverom som fremkommer av opprinnelige byggetegninger datert 19.01.1982. Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet ble utvidet i 2012 i forbindelse med oppføring av tilbygget.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter. Dette inkluderer også risikoen for om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vil bli gitt, samt alle tilknyttede kostnader.

Innhold

Planløsning:

1.etg: Entré/gang, 3 soverom, rom, omkleddingsrom, bad.

Underetasje: Toalett/vaskerom, stue/kjøkken.

Annet: Utvendig bod og vinterhage.

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 m² Toalett/vaskerom, stue/kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Entré/gang, 3 soverom, rom, omkleddingsrom, bad.

BRA-e: 3 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

74 m² 1. etasje

34 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Terrasse ved inngangspartiet, samt trapp ned til terrassen bak boligen.

Terrassene ble målt til ca. 34 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Ekstern bod ved inngangspartiet.

Boden ble målt til ca. 2,9 m².

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldene etasje.

Utgang fra stue til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 74,2 m² og med inkludert vinterhage på ca. 12,1 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Standard

Velkommen til Ekornvegen 24 - et trivelig enderekkehus over to plan, i populære Blystadlia! Perfekt familiebolig i en barnevennlig område med bilfrie internveier.

1.ETASJE:

Entrè/gang:

Du ønskes velkommen inn av en hyggelig entrè/gang med plass til ønsket møblement for oppbevaring av sko- og yttertøy.

Bad:

Pent og lyst, helfliset baderom m/varmekabler. Rommet er innredet med plassbygget flislagt benk med servant bolle. Det er speil med lysarmatur på vegg over servant. Videre er det veggmontert toalett og dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandeatteri. Rommet har naturlig avtrekksventilasjon. Avtrekk skjer via ventil i himling.

Soverom:

Boligen har 3 soverom med plass til seng og tilhørende møblement. To av soverommene er innredet med garderobeløsning, og ett har direkte adkomst til walk-in-garderobe/bod.

UNDERETASJE:

Kjøkken:

Praktisk og delvis åpen kjøkkenløsning med god funksjonalitet og normal standard. Kjøkkeninnredningen fra IKEA har profilerte, fabrikkklakkerte fronter som gir et tidløst uttrykk, kombinert med slitesterk laminat benkeplate og nedfelt vask i rustfritt stål. Kjøkkenet har en sosial, åpen løsning mot oppholdsrommet og gode arbeidsflater. Over benkeplaten er det montert flislignende veggplater som gir et pent og lettstelt uttrykk, samt belysning under overskap for godt arbeidslys. Det er opplegg for integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kjøll-/

fryseskap. Ettgreps blandebatteri er installert. Det gjøres oppmerksom på at komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring ikke er installert. Dette kan med fordel ettermonteres for økt sikkerhet mot brann- og vannskader. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til egen spisegruppe.

Stue:

Romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Stuen har god plass til å møblere i flere ulike soner. Det er montert en koselig peisovn som sørger for ekstra varme og hygge.

Vaskerom/toalettrom

Vaskerommet/toalettrommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom, da vurderingen baserer seg på rommets nåværende bruk og installasjonene som er montert. Det foreligger ikke dokumentasjon på om rommet er utført med membran eller tettesjikt på alle vegger og gulvflater, og den tekniske oppbygningen er derfor ukjent. Rommet har gulvbelegg og plastsluk samt laminat. Ellers baderomsplater og glatte, malte vegg og himlingsflater. Videre har rommet opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Det er montert servant med folierte fronter og heldekkende servant samt gulvmontert toalett. Det er naturlig avtrekk i vegg.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Integriert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kjøl-/fryseskap.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse : Broren min som drev eget bygningsfirma utførte arbeidet med badet for 18 år siden.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja.

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert, og alt ble fornyet av tettesjikt/membran/sluk.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

-Ja.

Beskrivelse: Vi har sett spor av mus på loftet vinterstid.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Vi utførte selv arbeid på terrassen for ca 7 år siden.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget

ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

-Ja.

Beskrivelse: Vi har bygget ut inngangspartiet, der tidligere utebod er blitt soverom, og et annet soverom er blitt større. Utebod ble bygget på.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

-Ja.

Beskrivelse: Godkjent av styret i borettslag og kommune.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

Bebyggelsen

Området består av en kombinasjon av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Rekkehus (ende) over 2 plan med to terrasser og en vinterhage.

Boligen stod ferdig i 1983 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner. Utvendig kledning består av liggende panel. Saltak av W-takstoler, tekket med takpapp og stålplater.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig - Taktekking

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det ble registrert stedvis mose og rusk på den eldre takfalten med takpapp. Det er ellers registrert normal og forventet bruksslisjase, samt klimapåkjenning på yttertaket.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Konsekvens -Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tiltak - For å lukke avviket må modernisering av taket gjennomføres.

Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er registrert eldre fukt skjolder og misfarging på undertaket, samt stedvis tilsvarende merker på platene.

Konsekvens:

- Begrenset lufting i nedre del av konstruksjonen kan gi redusert uttørkingmulighet og økt risiko for fuktbelastning over tid. Forholdet kan også bidra til

kuldebroer og ujevn temperaturfordeling i takkonstruksjonen, noe som vinterstid kan medføre stedvis isdannelse og istapper i takrenner.

Tiltak:

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte i ytterkant av takkonstruksjonen, mellom takstolene, slik at ventileringen bedres. Utbedring av luftespalten vil kunne bidra til å lukke avviket og redusere risikoen for fuktpåvirkning og isdannelse i takrenner.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

- 1.Etasje: Stue: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet. Gang: Det ble målt 18 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

- Underetasje: Stue/kjøkken: Det ble målt 17 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Tiltak:

- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Konsekvens:

- Forholdet kan medføre økt risiko for knirk i gulv- og undergulvskonstruksjonen, samt økt nedbøyning i etasjeskillet over tid.

- Skjevheter i gulvet kan også påvirke brukbarheten, blant annet ved at møbler ikke står stabilt eller må justeres/tilpasses. Videre kan skjevheter og bevegelser i konstruksjonen gi merkbare ujevnheter og redusert opplevd komfort ved normal bruk.

Rom Under Terreng

Avvik:

- Fuktsøk med pigger i treverket viste en måling på 17,4 %

trefukt. Dette ligger i et område som kan indikere noe forhøyet fuktnivå på befaringstidspunktet, men målingen alene påviser ikke nødvendigvis skade. Ved hulltaking ble det observert bruk av knotteplast/plast mot betong, plassert mellom betongveggen og den påførede veggkonstruksjonen. Dette vurderes som en uheldig og lite tradisjonell løsning. Plast i utforede veggkonstruksjoner mot terreng kan redusere muligheten for uttørring dersom det oppstår fuktinnslag eller kapillært oppsug fra grunnen. En slik oppbygning kan medføre risiko for kondens og fuktansamling i konstruksjonen, særlig dersom fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til å luftes ut eller tørke opp. Det bør påregnes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å avklare oppbygning, årsak og omfang. Det presiseres at en visuell kontroll og begrenset hulltaking ikke gir garanti for at avvik eller skader ikke kan avdekkes ved ytterligere åpning av konstruksjonen. Fuktverdier kan også variere gjennom året, avhengig av temperatur, ventilasjon, værforhold og nedbørmengder.

Konsekvens:

- Forholdet kan gi økt risiko for fuktansamling i konstruksjonen, særlig dersom fukt tilføres fra terreng eller innvendige forhold. Begrenset uttørkingmulighet kan over tid gi risiko for mugg-/soppvekst og skade på organiske materialer. Fuktverdier kan variere gjennom året, og høyere verdier kan derfor ikke utelukkes ved andre vær- og årstidsforhold.

Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og det anbefales videre undersøkelser for å avklare konstruksjonsoppbygning, årsak og omfang. Ved tegn til økende fuktbelastning bør tiltak påregnes, herunder vurdering av utvendig drenering, terrengforhold og eventuell utbedring av innvendig påforet veggkonstruksjon.

1.etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov. Det er i

praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Tiltak:

- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket. Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens:

- Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

1.etasje - Bad

Sanitærutstyr og innredning

Avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader. Ved monteringsstidspunktet for innebygget sisterner forelå det ikke krav om lekkasjesikring.

Konstruksjonen anbefales kontrollert med jevne mellomrom. Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte.

1.etasje - Bad

Ventilasjon

Avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det påpekes at det er lite tilluft via spalte ved terskel eller annen løsning.

Kapasitet og ventilasjonseffekt er ikke kontrollert, da dette krever eget måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1-undersøkelse.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet.

Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke inneklimate negativt.

Underetasje - toalett/vaskerom

Overflater og konstruksjon

Avvik:

- Tilstandsgrad 2 er fastsatt som følge av eldre standard, og fordi rommet har passert mer enn halvparten av normal og forventet levetid for oppbygning og standard. Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning, ettersom rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens

funksjonskrav.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk. Det er ikke registrert tilluftsspalte under dørblad/dørterskel.
- Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner (ved toalettet), for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

Tiltak:

- Alder og dagens løsning.

Konsekvens:

- Alder på gulvbelegg og slukløsning gir økt risiko for svekket tetthet over tid.
- Normal bruksslitasje på overflater kan medføre behov for vedlikehold og enkelte utbedringer på sikt.

Tiltak:

- Gulvbelegg og slukløsning bør holdes under jevnlig tilsyn, og utskiftning/oppgradering av rommet må påregnes på sikt.
- Endret bruk av rommet kan medføre endret tilstandsgrad. Vegger bør moderniseres og behandles med egnede materialer, slik at de tåler fukt påkjenninger over tid.

Tiltak: (ventilasjon)

- Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket, samt etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet.

Konsekvens - Redusert tilluft kan gi noe dårligere luftutskiftning, som over tid kan føre til svakt luktoppbygging og redusert komfort.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, herunder overflateslitasje og stedvis korrosjon, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet eller ved toalettet i underetasjen.

Tiltak:

- Alder av rør. Det er ikke vurdert akutt behov for utbedringstiltak, da anlegget fremstår å oppfylle sin tiltenkte funksjon. På bakgrunn av alder kan det likevel ikke utelukkes at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig å vurdere utskiftning. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Konsekvens - Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

- Lekkasjevarsler.

Det anbefales å ettermontere lekkasjevarsler med sensor og magnetventil, både på kjøkkenet og ved toalettet i underetasjen.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg. Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for luktlekkasjer, fukt og i verste fall vannskader.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon

Avvik:

- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er

normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tiltak:

- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

- Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank

Avvik:

- Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert. Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betraktning kan skader oppstå som følge av aldring.

- Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, bør det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Fuktsikring og drenering

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklime og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes på sikt.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Terrengforhold

- Tilstandsgrad TGIU er satt som følge av at tomten rundt boligen er bebygd med både terrasse og partier med brostein.

- Det kan derfor ikke bekreftes om terrenget har tilstrekkelig fall bort fra boligen, eller om det er utført med tiltenkt funksjon for bortledning av overflatevann og nedbør.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Utvendig rekkverk – Rekkverket til terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

Videre mangler det håndløpere på begge sider i trappeløpet.

- Innvendig trapp - Rekkverkets utformingen med liggende bord tilfredsstillende ikke dagens krav. Samt at det mangler håndløpere på begge sider i trappeløpet.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.

- TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillende ikke nødvendigvis disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggetekniske forskrift.

Bemerkning: Entrédøren har ingen synlig merking som indikerer brannklassifisering

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Utvendig rekkverk:

Konsekvens: Rekkverkets utforming og lav høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.

Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk og trappeløp utbedres slik at høyde blir tilfredsstillende og ettermontere håndløpere.

- Innvendig trapp:

Konsekvens: Kan gi økt risiko ved bruk av trappen - personskade.

Tiltak: Håndløpere må ettermonteres og rekkverkets utforming må endres slik at det ikke kan klateres i rekkverket.

- Radon:

Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.

Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.

- Brannceller - Videre undersøkelser for hvilke tiltak som gjøres, anbefales. Boligen er av eldre standard, hvor branncelleinndelingen ikke fremstår som strengt ivarettatt etter dagens krav.

Konsekvens:

Dersom branncelleinndelingen ikke er tilfredsstillende utført, kan dette medføre økt fare for spredning av brann og røyk til øvrige deler av boligen.

Forholdet kan gi redusert sikkerhet ved brann og økt konsekvensomfang ved en eventuell hendelse.

Tiltak: Det anbefales at fagkyndig med relevant brannteknisk kompetanse vurderer og prosjekterer nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille.

Dette utføres ofte ved korrekt oppbygging av vegger, bjelkelag og takkonstruksjoner, herunder tilstrekkelig antall gipslag.

Øvrig informasjon

Adresse

Ekornvegen 24, 2014 BLYSTADLIA

Gnr. 103, bnr. 346

i Rælingen kommune. Andelsnr. 80 i Ekornvegen Borettslag med orgnr. 952154648

Selger

Eva Beate Angell

Borettslag

Ekornvegen Borettslag

Organisasjonsnummer: 952154648

Andelsnummer: 80

Ekornvegen borettslag (org.nr. 952154648) er et samvirkeforetak stiftet 05.05.1981. Borettslaget består av 86 andelsboliger fordelt på 10 bygninger i Rælingen kommune. Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget har en egen hjemmeside: ekornvegen.lettstyrt.no.

Fra ordinær generalforsamling avholdt 15.04.2026:

- Årsberetning og regnskap for 2025 ble godkjent.
- Styrehonorar for foregående periode ble vedtatt satt til kr 202 500.
- En søknad om tilbygg på ca. 14,8 m² for en andel ble godkjent med forbehold om risikoanalyse og tredjepartskontroll.
- Styreleder ble gjenvalgt for 2 år.

I 2025 har styret avholdt 11 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Parkering og feilparkering
- Klagesaker
- TV-Avtale (Telenor og andre alternativer)
- Vaktmestertjenester (snøbrøyting/gressklipping) m./oppfølging og klager.
- Info – rundskriv – hjemmesider (ekornvegen.lettstyr.no)
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Oppfølging av mangler og utbedringer av siste vedlikeholdsprosjekt (Viking)
- Viking følger ikke opp henvendelser siste halvår, bl.a: Vinduer/dører, musetetting, lekkasje fra terrasser.
- El-bil anlegg, utvidelse av strømkapasitet, wifi oppsett, valg av fremtidig lader.
- Ledlys videre skiftning i garasje.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Gjennomgang/endring av avtaler/kontrakter med leverandører
- Arbeidsgruppe for endring av garasje og parkeringsregler.
- Bytte av garasjeporter.
- Brannalarm anlegg i garasje
- Oppholdsrom for barn/unge
- Ekstraordinært vedlikehold av tak

- Dugnad
- Omsetning av boliger 2025: 4 boenheter er omsatt. Ekornvegen 13, 17 og Gaupefaret 21 og 23.

Planlagt vedlikehold 2026:

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2026 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjenester, i tillegg til en egen ansatt vaktmester. Fellesarealene inkluderer grøntarealer, lekeplasser og en ballplass/ idrettsplass. Det finnes også en bomiljøkomité som jobber med trivselstiltak.

Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. For utvendige endringer som markiser, maling eller oppsett av gjerde, må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes. Det skal være ro i og omkring leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom kl. 19:00 og kl. 12:00 på lør-, søn- og helligdager.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det er unntak for Forsvaret og for stat/ kommune som kan eie inntil ti prosent av andelene. Alle eiere må være medlem av BORI BBL.

Styret er ikke kjent med noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Borettslaget har egen hjemmeside:
<https://ekornvegen.lettstyr.no>

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: Protector

Polisenummer fellesforsikring: 3439685-1.1

Husdyr: Det er tillatt å holde hund og/ eller katt på

betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

Se vedlagt husordensregler i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett: Borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut etter at selger har akseptert bud på andelen. Fristen for avklaring er på ca. 20 dager. Konferer med megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Dersom ervervet er i strid med krav om at kun fysiske personer kan være andelseiere, eller at ingen kan eie mer enn en andel skal styret nekte å godkjenne. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier, ligger hos kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Dersom kjøper ikke blir godkjent gjøres oppmerksom på at kjøper er forpliktet til å gjennomføre avtalen med selger, herunder foreta fullt oppgjør, og deretter videreselge boligen til noen som kan godkjennes.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det fremgår av Innkalling til ordinær generalforsamling 15.04.2026:

Regnskap 2025:

Inntekter: 9 421 466 (mot budsjett 9 372 180)

Driftskostnader: 5 136 918 (mot budsjett 5 149 499)

Finanskostnader: 3 399 055 (mot budsjett 3 658 000)

Resultat: 3 556 3436 (mot budsjett 564 681)

Disponible midler pr 31.12: 3 556 343

Styrets kommentar til regnskapet:

Det har for 2025 vært større kostnader til vedlikehold av borettslaget, kommunale avgifter og renten ble lavere enn budsjettet. Disponible midler er innenfor anbefalt nivå for normal drift, men ved større vedlikehold må

borettslaget være forberedt på økte felleskostnader eller finansiering med låneopptak.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

F

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Peisovn i stue.

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://>

www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen er avsatt til følgende i kommuneplanens arealdel 2022-2033:

Delareal: 24 547 kvm.

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Delareal: 23 kvm.

Arealbruk: O?entlig eller privat tjenesteyting, nåværende.

Inngår i følgende reguleringsplaner:

- Høydebasseng Rælingsåsen, eldre reguleringsplan.
- Flateregulering felt H, Blystadlia, eldre reguleringsplan.
- Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia), eldre reguleringsplan.

Området sørøst for eiendommen er avsatt til boligbebyggelse nytt.

Området sørøst for eiendommen er avsatt til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.

Reguleringsplaner under arbeid:

ID: 255

Navn: Kapasitetsøkning Rælingsåsen

Status: Planlegging igangsatt.

Plantype: Detaljregulering.

Formål: Hensikten med planen er å sikre at drikkevannsforsyningen er i henhold til krav som Mattilsynet har stilt til NRVA, og for eksisterende gjensidig avtale med Oslo kommune om vannleveranser. Planarbeidet legger til rette for å øke kapasiteten på vannledningsnettet gjennom ny drikkevannsledning i tunnel gjennom Rælingsåsen inkludert et nytt vannmagasin inne i åsen. Det planlegges for å etablere tre tunnelportaler, henholdsvis ved Nedre Rælingsveg, Sandbekken og Blystadringen.

Se også: <https://www.ralingen.kommune.no/kapasitetsoekning-raelingsaasen>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3224/103/346:

15.02.1983 - Dokumentnr: 100891 - Elektriske kraftlinjer Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, ellers private interne gang- og stikkveier.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenskylærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene

fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 49 900,00

Markedspakke inkl. foto, stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 23 500,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 16 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 200,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 114,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 119 514,-

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

Tlf: 418 53 331

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

05.06.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

EKORNVEGEN 24

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260060	
Selger 1 navn	
Eva Beate Angell	
Gateadresse	
Ekornvegen 24	
Poststed	Postnr
BLYSTADLIA	2014
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	prosector
Polise/avtalnr.	3439685-1.1

Document reference: 04260060

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: EBA

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Brøren min som drev eget bygningsfirma utførte arbeidet med badet for 18 år siden.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert, og alt ble fornyet av tettesjikt/membran/sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har sett spor av mus på loftet vinterstid

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi utførte selv arbeid på terrassen for ca 7 år siden

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Initialer selger: EBA

2

Document reference: 04260060

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har bygget ut inngangspartiet, der tidligere utebod er blitt soverom, og et annet soverom er blitt større. Utebod ble bygget på

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent av styret i borettslag og kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattes?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Beate Angell	14f36535f8c562cd328c67 265c10cf96bce510c3	30.05.2026 10:28:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260060

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



REKKEHUS (ENDE) OVER 2 PLAN

Ekornvegen 24, 2014 BLYSTADLIA

RÆLINGEN kommune

gnr. 103, bnr. 346

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22179-26112

Eiendomsverdi ref nr: CN1509

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

REKKEHUS (ENDE) OVER 2 PLAN

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

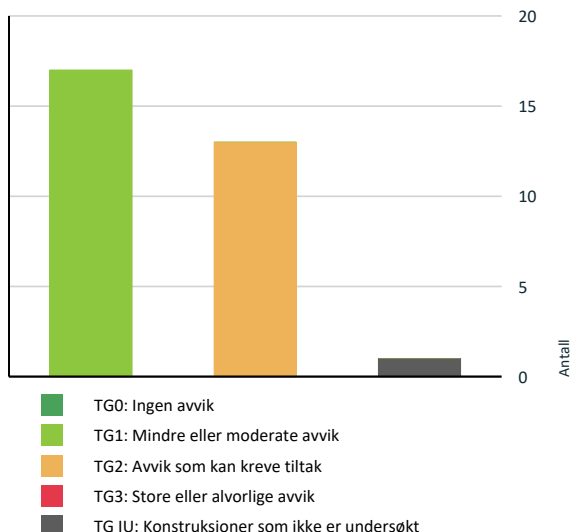
Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand


Fordeling av tilstandsgrader



-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Spesialrom > Underetasje > Toalett/vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

REKKEHUS (ENDE) OVER 2 PLAN

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE) OVER 2 PLAN



Byggeår

1983

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takpapp og stålplater.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befarings utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på alder og registrert slitasje på befaringspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det ble registrert stedvis mose og rusk på den eldre takfalten med takpapp.

Det er ellers registrert normal og forventet bruksslisjase, samt klimapåkjenning på yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Konsekvens - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak - For å lukke avviket må modernisering av taket gjennomføres.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, snøfangere og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringsstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning. Tilstandsgrad er fastsatt ut ifra en samlet vurdering.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Kledd med liggende panel.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.

Enkelte bord kan med tiden forverres, ogutskiftninger må påberegnes.

Bemerkning:

Panel og hjørnekasser er på deler av boligen montert tett mot terreng.

Det anbefales lokal utbedring for å bedre ivareta forventet levetid på treverket.

Manglende avstand til terreng kan medføre økt fukt- og klimapåkjenning, med risiko for råtedannelser, sprekkdannelser og redusert levetid over tid.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning. Tilstandsgrad er fastsatt fra en samlet vurdering.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtloft i trekonstruksjon.

Undersiden av taket består av kryssfinerplater og OSB-plater i trevirke.

Loftet har stedvis gangbart gulv.

Adkomst til loft er via loftstige/luke i gangen - 1.etg.

Det påpekes at loftet har eldre standard og ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav/andbefalinger. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert eldre fuktskjolder og misfarging på undertaket, samt stedvis tilsvarende merker på platene.

Det er også registrert festemateriell som enkelte steder stikker gjennom platene.

Slike gjennomføringer kan medføre lokale kuldebroer, som igjen kan gi økt risiko for kondensdannelse. Kondens kan ved enkelte forhold føre til drypp og fuktmerker på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Begrenset lufting i nedre del av konstruksjonen kan gi redusert uttørkingsmulighet og økt risiko for fuktbelastning over tid. Forholdet kan også bidra til kuldebroer og ujevn temperaturfordeling i takkonstruksjonen, noe som vinterstid kan medføre stedvis isdannelse og istapper i takrenner.

- **Tiltak:**

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte i ytterkant av takkonstruksjonen, mellom takstolene, slik at ventileringen bedres. Utbedring av luftespalten vil kunne bidra til å lukke avviket og redusere risikoen for fuktpåvirkning og isdannelse i takrenner.



1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør og terrassedør med trerammer og isolerglass.

Entrédøren er utstyrt med kikkehull.

Terrassedør med trerammer og isolerglass.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse ved inngangsparti, samt trapp i trekonstruksjoner på til sammen ca. 34 m².

Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Det er opplyst om at det er varmekabler i gangbanen med brostein.

Tilstandsrapport

Rekkverk med stående bord i trevirke.

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 74,2 m² inkludert en vinterhage på ca 12 m².
Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående bord i trevirke.
Rekkverkhøyde ble målt til ca. 0,90 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

Det er montert markise samt stikkontakt på uteplassen.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av overflatene.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.
Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

Vedtekter:

Det oppfordres til å sette seg inn i vedtektene for eiendommen, der det fremgår hvordan ansvar for bygningsdeler og konstruksjoner er fordelt mellom seksjonene. Vedtektene avklarer hvilke deler som omfattes av seksjonseiers ansvar, og hvilke som er felles ansvar.

Andre utvendige forhold - Vinterhage

Beskrivelse

Vinterhage:

Vinterhage - uteoppholdsrom på terrassen.
Ble målt til ca. 12,1 m².

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er utført med profiler i aluminium/metall, skyvbare glassfelt og takteking av lette takplater/glass-/plastfelt. Gulv består av terrassebord i treverk.

Vinterhagen er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS 3600.
Dette er kun en enkel beskrivelse.



INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på badet og i entré. Belegg på vaskerommet.
Ellers parkett og laminat.

Gulvvarme på badet.

—

Vegger:

Flisatte vegger på badet. Baderomsplater på vaskerommet.
Ellers panel.

—

Himlinger:

Panel og glatte, malte himlingsflater.

Downlights i himling på badet.

Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,41 m (1.etg).

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,38 m (U.etg).

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:

Laminatgulvet er stedvis lagt ufagmessig med hensyn til skjøting, og det er observert stedvis knirk i gulvet. Forholdet fremstår i hovedsak som av estetisk karakter, og eventuelle tiltak vurderes som en del av modernisering etter kjøpers behov og prioriteringer.

Tilstandsrapport

Konsekvens - Skjøtene kan gli fra hverandre over tid, og eventuell økt gulvknirk kan oppstå som følge av mangelfull montering.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er fastsatt i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

1. Etasje:

Stue: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.

Gang: Det ble målt 18 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Underetasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt 17 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

—

Det ble observert stedvis gulvknirk i både gulvbord og i undergulvet i 1. Etasjen, ikke unormalt sett opp mot alder.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme i andre rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

—

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for knirk i gulv- og undergulvskonstruksjonen, samt økt nedbøyning i etasjeskillet over tid.

Skjevheter i gulvet kan også påvirke brukbarheten, blant annet ved at møbler ikke står stabilt eller må justeres/tilpasses. Videre kan skjevheter og bevegelser i konstruksjonen gi merkbare ujevnheter og redusert opplevd komfort ved normal bruk.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn med glass i stue, underetasje.

Tilstandsrapport

Det er montert ildsikker plate i front og under peisen.

Feieluke er lokalisert i underetasjen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillert tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



IG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utførede veggkonstruksjoner i flere rom i underetasjen.

Utførede yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuksikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Hulltaking ble utført på stue, mot vegg vendt mot terreng – et område som vurdert til typisk mest utsatt for fukt. Samt mest egnet rom for hulltaking i dette tilfelle.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Fuktsøk med pigger i treverket viste en måling på 17,4 % trefukt. Dette ligger i et område som kan indikere noe forhøyet fuktnivå på befaringsstidspunktet, men målingen alene påviser ikke nødvendigvis skade.

Ved hulltaking ble det observert bruk av knotteplast/plast mot betong, plassert mellom betongveggen og den påforede veggkonstruksjonen. Dette vurderes som en uheldig og lite tradisjonell løsning.

Plast i utforede veggkonstruksjoner mot terreng kan redusere muligheten for uttørking dersom det oppstår fuktinnslag eller kapillært oppsug fra grunnen.

En slik oppbygning kan medføre risiko for kondens og fuktansamling i konstruksjonen, særlig dersom fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til å luftes ut eller tørke opp.

Det bør påregnes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å avklare oppbygning, årsak og omfang. Det presiseres at en visuell kontroll og begrenset hulltaking ikke gir garanti for at avvik eller skader ikke kan avdekkes ved ytterligere åpning av konstruksjonen. Fuktverdier kan også variere gjennom året, avhengig av temperatur, ventilasjon, værforhold og nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

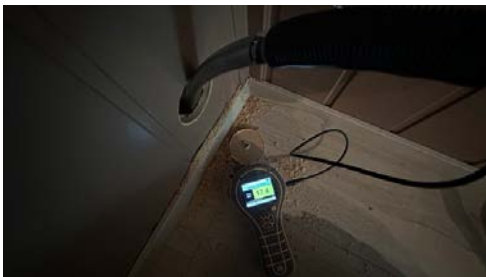
- Fuktsøk og plast

Konsekvens:

Forholdet kan gi økt risiko for fuktansamling i konstruksjonen, særlig dersom fukt tilføres fra terreng eller innvendige forhold. Begrenset uttørkingmulighet kan over tid gi risiko for mugg-/soppvekst og skade på organiske materialer. Fuktverdier kan variere gjennom året, og høyere verdier kan derfor ikke utelukkes ved andre vær- og årstidsforhold.

Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og det anbefales videre undersøkelser for å avklare konstruksjonsoppbygning, årsak og omfang. Ved tegn til økende fuktbelastning bør tiltak påregnes, herunder vurdering av utvendig drenering, terrengforhold og eventuell utbedring av innvendig påforet veggkonstruksjon.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Rekkverk med liggene bord i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,88 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en samlet vurdering, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

Tilstandsrapport

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med ukjent alder.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuksikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.

Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuksikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.

Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Panel.

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:

Tilstandsrapport

Det er registrert stedvis riss i flisfuger.

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 55 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Bemerkning:

Det er registrert stedvis mindre riss i flisfuger.

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt under flisene er tett.
Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater ved befaringstidspunktet. Fallforhold i dusjsonen er ikke kontrollert, da montert dusjkabinett ga begrenset tilkomst. Det anbefales kontrollmåling av fallforhold dersom dusjkabinettet fjernes.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og membran.
Sluk i dusjsone.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.

Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring.

Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



1.ETASJE > BAD

1TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Plassbygget flislagt benk med servant bolle.

Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

Ved monteringsstidspunktet for innebygget sistene forelå det ikke krav om lekkasjesikring. Konstruksjonen anbefales kontrollert med jevne mellomrom.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte.

1. ETASJE > BAD

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:
- Det påpekes at det er lite tilluft via spalte ved terskel eller annen løsning.

Kapasitet og ventilasjonseffekt er ikke kontrollert, da dette krever eget måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1-undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktoppbygning, kondens og dårlig luftkvalitet. Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke inneklimaet negativt.

1. ETASJE > BAD

101 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

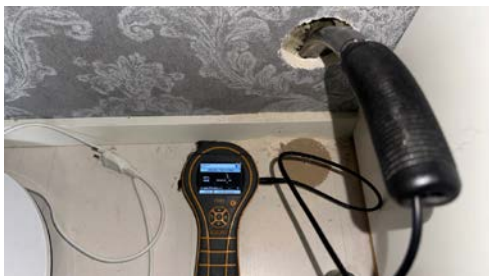
Søket med pigger i treverket viste en måling på -- % (ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

"Ikea" kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benkeplate.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kjøøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering på alder, utførelse og generell tilstand.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

—

Bemerkning:

Fleksible kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk. Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare. Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømsegenskaper.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETT/VASKEROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vask/toaletterom med gulvbelegg og sluk, eldre standard.

Vaskerommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom, da vurderingen baserer seg på rommets nåværende bruk og installasjonene som er montert. Det foreligger ikke dokumentasjon på om rommet er utført med membran eller tettesjikt på alle vegger og gulvflater, og den tekniske oppbygningen er derfor ukjent.

Dersom bruken endres – for eksempel ved etablering av dusj eller mer omfattende vanninstallasjoner, kan tilstandsgraden påvirkes. I så fall bør modernisering påberegnes for å sikre tilstrekkelig fuksikring i tråd med dagens krav.

Overflater:

Belegg og plastsluk. Samt laminat.

Ellers baderomsplater og glatte, malte vegg og himlingsflater.

—

Installasjoner:

Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Servant med folierte fronter og heldekkende servant.

Gulvmontert toalett, samt et frittstående fryseskap.

Naturlig avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Tilstandsgrad 2 er fastsatt som følge av eldre standard, og fordi rommet har passert mer enn halvparten av normal og forventet levetid for oppbygning og standard. Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning, ettersom rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav.
 - Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk. Det er ikke registrert tilluftsspalte under dørrblad/dørterskel.
 - Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner (ved toalettet), for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Alder og dagens løsning.

Konsekvens:

Alder på gulvbelegg og slukløsning gir økt risiko for svekket tetthet over tid.

Normal brukssituasjon på overflater kan medføre behov for vedlikehold og enkelte utbedringer på sikt.

Tiltak:

Gulvbelegg og slukløsning bør holdes under jevnlig tilsyn, og utskiftning/oppgradering av rommet må påregnes på sikt.

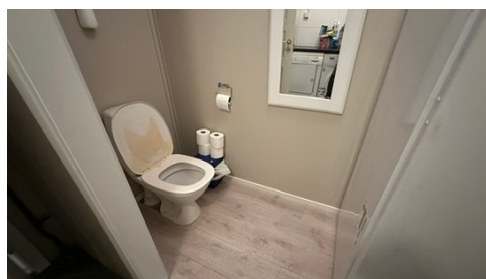
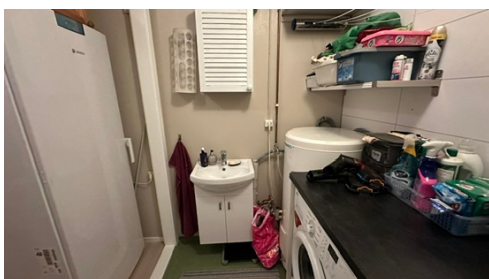
Endret bruk av rommet kan medføre endret tilstandsgrad. Vegger bør moderniseres og behandles med egnede materialer, slik at de tåler fuktpåkjenninger over tid.

- Ventilasjon

Tiltak:

Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket, samt etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet.

Konsekvens - Redusert tilluft kan gi noe dårligere luftutskiftning, som over tid kan føre til svakt luktoppbygging og redusert komfort.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, fleksirør og kobber.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Hovedstoppekran er lokalisert i underetasjen, vaskerom.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, herunder overflateslitasje og stedvis korrosjon, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet eller ved toalettet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Alder

Det er ikke vurdert akutt behov for utbedringstiltak, da anlegget fremstår å oppfylle sin tiltenkte funksjon. På bakgrunn av alder kan det likevel ikke utelukkes at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig å vurdere utskiftning av rør.

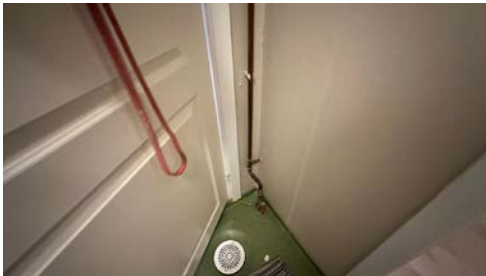
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

• Lekkasjevarsler.

Det anbefales å ettermontere lekkasjevarsler med sensor og magnetventil, både på kjøkkenet og ved toalettet i underetasjen.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.



102 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, fra byggeår.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Lufting og stakemuligheter er observert i underetasjen, soverom.

—

Det foreligger ikke dokumentasjon fra ansvarlig utførende. Eventuelle skjulte koblinger/skjøter kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon.

—

Det påpekes at skjulte rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

—

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt lekkasjer, fukt og i verste fall vannskader.

TO2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via veggventil og spalte i vinduer.
Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

—

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturofordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

—

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TO1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade.
Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjekader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i underetasjen.
Volum: 194 liter.
Produksjonsår: 2001.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert.
Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betraktning kan skader oppstå som følge av aldring.
- Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, bør det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.



1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsapparat lokalisert i stue.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 10 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggets oppføringstidspunkt, senere endret.

Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Ikke opplyst om annet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Ikke opplyst om annet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja • **Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.**

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.

Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringsstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeårene/eldre standard.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Synlig dreinsplast/knotteplast på grunnmur over terreng, på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklima og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes på sikt.

TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning. Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Tilstandsgrad TGIU er satt som følge av at tomten rundt boligen er bebyggt med både terrasse og partier med brostein.

Det kan derfor ikke bekreftes om terrenget har tilstrekkelig fall bort fra boligen, eller om det er utført med tiltenkt funksjon for bortledning av overflatevann og nedbør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Utvendig rekkverk – Rekkverket til terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Videre mangler det håndløpere på begge sider i trappeløpet.
- Innvendig trapp - Rekkverkets utformingen med liggende bord tilfredsstillende ikke dagens krav. Samt at det mangler håndløpere på begge sider i trappeløpet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.
- TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillende ikke nødvendigvis disse kravene. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Bemerkning:

Entrédøren har ingen synlig merking som indikerer brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Utvendig rekkverk:
Konsekvens: Rekkverkets utforming og lav høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.

Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk og trappeløp utbedres slik at høyde blir tilfredsstillende og etermontere håndløpere.

- Innvendig trapp:
Konsekvens: Kan gi økt risiko ved bruk av trappen - personskaade.
Tiltak: Håndløpere må ettermonteres og rekkverkets utforming må endres slik at det ikke kan klateres i rekkverket.

- Radon:
Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.
Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.

- Brannceller - Videre undersøkelser for hvilke tiltak som gjøres, anbefales. Boligen er av eldre standard, hvor branncelleinnvidlingen ikke fremstår som strengt ivarettatt etter dagens krav.
Konsekvens:
Dersom branncelleinnvidlingen ikke er tilfredsstillende utført, kan dette medføre økt fare for spredning av brann og røyk til øvrige deler av boligen. Forholdet kan gi redusert sikkerhet ved brann og økt konsekvensomfang ved en eventuell hendelse.

Tiltak: Det anbefales at fagkyndig med relevant brannteknisk kompetanse vurderer og prosjekterer nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille.
Dette utføres ofte ved korrekt oppbygging av vegger, bjelkelag og takkonstruksjoner, herunder tilstrekkelig antall gipslag.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

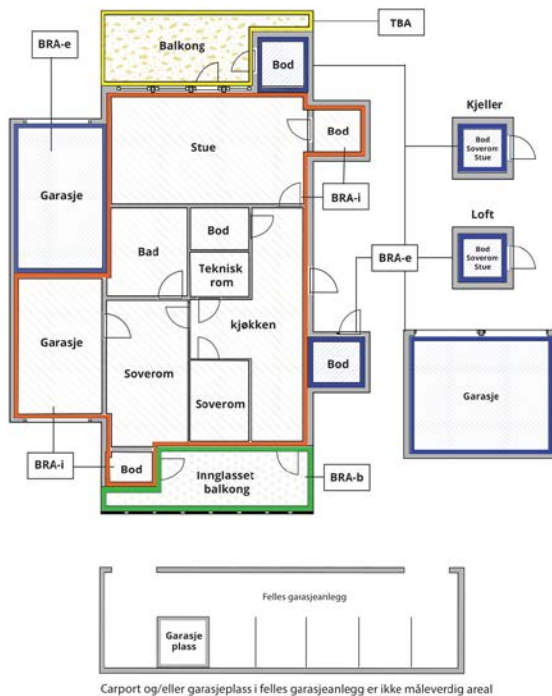
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

REKKEHUS (ENDE) OVER 2 PLAN

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	73	3		76	34
Underetasje	51			51	74
SUM	124	3			108
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, 3 soverom, omkleddingsrom, bad, rom	Bod	
Underetasje	Toalett/vaskerom, stue/kjøkken	Vinterhage	

Kommentar

1.Etasje:

Entré/gang, 3 soverom, rom, omkleddingsrom og bod.

Terrasse ved inngangspartiet, samt trapp ned til terrassen bak boligen.

Terrassene ble målt til ca. 34 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Ekstern bod ved inngangspartiet

Boden ble målt til ca. 2,9 m².

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldene etasje.

Underetasje:

Stue/kjøkken og toalett/vaskerom.

Utgang fra stue til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 74,2 m² og med inkludert vinterhage på ca. 12,1 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombetegnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og røykning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Eva Beate Angell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	346	0	0	24570.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ekornvegen 24

Hjemmelshaver

Ekornvegen Borettslag

Eier(e) av leiligheten: Eva Beate Angell

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, ellers privat interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig



Eiendomsopplysninger

Om tomten

Selveier tomt: --m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Værforhold ved befaring: Tørt.

Utvendig temperatur: ca. 10 °C.

Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.

Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

Bebyggelsen

Rekkehus (ende) over 2 plan med to terrasser og en vinterhage.

Området består av en kombinasjon av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Boligen stod ferdig i 1983 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning består av liggende panel.

Saltak av W-takstoler, tekket med takpapp og stålplater.

Oppgraderinger gjort på eiendommen i henhold til gitte opplysninger:
(mangler opplysninger)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.05.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	
2	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksatorbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i



Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes. Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

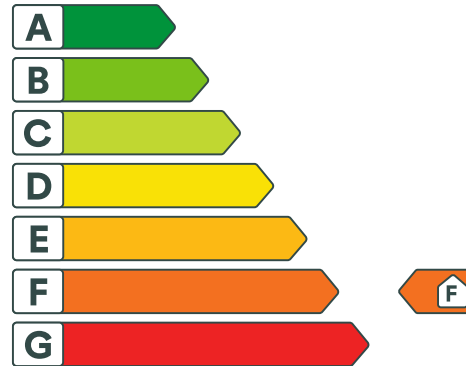
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.



Adresse Ekornvegen 24, 2014 BLYSTADLIA	
Dato for energimerking 30.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-304913
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 22124072
Gårdsnummer 103	Bruksnummer 346
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1983	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 127,0 m²	Oppvarmet bruksareal 124,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
277,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
328,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 311 kWh



Ekornvegen 24, 2014 BLYSTADLIA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ekornvegen 24, 2014 BLYSTADLIA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Ekornvegen borettslag

- Vedtekter
- Ordensregler m/vedlegg
 - Vedlegg 1: Instruks for bruk av garasje
 - Vedlegg 2: Kontrakt mellom borettslaget og leieboeren om hund og katt

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 5. mai 1981, sist endret på generalforsamlingen den 30. april 2013.

Dette heftet inneholder vedtekter og ordensregler for Ekornvegen borettslag, og er en samlet oversikt over andelseiernes og beboernes *rettigheter og plikter*. Styret oppfordrer andelseiere og beboere om å sette seg godt inn i bestemmelsene og oppbevare heftet for senere bruk.

Vedtekter for Ekornvegen borettslag

Org nr 952 154 648 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. mai 1981, sist endret den 30. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ekornvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 - etthundrekroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver andel gir også rett til å disponere en garasje plass.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Det er ikke tillatt å sette opp hundegårder i borettslaget. Styret kan i særskilte tilfeller (f.eks. for tjenestehund eller førerhund) gjøre unntak for dette.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Kontrollordning for oppføring av tilbygg/utbygging av leiligheten

- (1) Til grunn for andelseiernes oppføringer av tilbygg/utbygging av leiligheten er følgende kontrollordning gjeldende i borettslaget for alle utbyggingssaker som forelegges styret og generalforsamlingen.
- (2) Kontroll av tilbygg skal utføres ved fire (4) milepæler:
 - a. Teknisk bygningskyndig bistand kobles inn i prosjektet når grunnmuren er satt opp, grunnmursplasten er montert og dreneringen er lagt (men før det fylles singel over drenering og det tilbakefylles inntil grunnmuren).
 - b. Deretter kontaktes teknisk bygningskyndig bistand igjen når alle bærende konstruksjoner er satt opp, dvs. før det isoleres.
 - c. Videre bringes samme bistand inn når tilbygget er ferdig isolert, dvs. før det monteres plater i tak og på vegger.
 - d. Deretter kontaktes teknisk bistand til slutt når tilbygget er ferdig.
- (3) Valg av teknisk bygningskyndig bistand er opp til den enkelte andelseier å beslutte, men det må være et firma som bl.a. har kontroll av bygninger som oppgave. Det vil ikke bli akseptert at firmaet som satte opp tilbygget skal stå for kontrollen.
- (4) Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret først når kontroll er utført i henhold til pkt. (2) a – d, og alle feil og mangler er utbedret.

4-4 Ansvar for verdier som oppbevares i bil, garasjeanlegg og fellesområder/-rom

Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bil, garasjeanlegg og fellesområder/-rom.

4-5 Montering og drift av ladestasjon for elektrisk drevet kjøretøy

- (1) Andelseier kan montere én stk. ladestasjon for elektrisk drevet kjøretøy på sin fast tildelte plass i garasjeanlegget.
- (2) Ladestasjonen må ha egen måler for strømforbruk og være registrert hos netteier (Hafslund Nett) på den aktuelle andelseiers navn og adresse.
- (3) Alle kostnader for montering og drift, inkl. strømforbruk, av ladestasjonen skal betales av den aktuelle andelseier.
- (4) Ved evt. opphør av behovet for ladestasjonen (for eksempel ved flytting) skal ladestasjonen ikke demonteres.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning til og med egen vannlås/sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. I de tilfeller slike skader medfører betaling av egenandel, blir det opp til det sittende styre å avgjøre om denne egenandelen skal betales av andelseieren eller borettslaget.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde sitt rådighetsområde og holde dette i orden ved å sørge for plenklipping, fjerning av søppel, maling av gjerder, luking av ugress, vedlikehold av trapper/helleganger/pyntemurer osv. Med rådighetsområde menes området fra egen yttervegg og helt frem til felles vei og/eller friareal.

(9) Andelseieren skal utføre forebyggende vedlikehold slik som styret bestemmer, eksempelvis vaske og male ytterveggene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, piper og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. For internt nett for kabel-TV går grensen for borettslagets vedlikeholdsplikt ved innføringspunkt i yttervegg/tak.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av varmtvannsberedere, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslaget er ansvarlig for å skifte ut utvendige trapper fra felles vei og opp/ned til den enkelte leilighet. Borettslagets ansvar begrenses til oppsetting av tretrapp i trykkimpregnert virke med ett gelender/rekkverk. Andelseiere som ønsker en annen type trapp kan, etter søknad til styret, få dekket kostnadene inntil det beløpet som ville medgått til en trapp og rekkeverk i trykkimpregnert virke.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Ekornvegen borettslag

Sist endret den 15. mai 2012.

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Det er i alles interesse at leietakerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av leietakers opptreden. Dette innebærer at leietakerne plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt. Ordensreglene er en del av husleiekontrakten.

Reglenes formål er å sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. YTRE ORDEN

Alle borettslavere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Borettslavere må rydde etter seg, sin familie og sine gjester. Vern om plener og beplantninger. Ved bruk av borettslagets verktøy/motordrevne redskaper, både innen- og utenfor organisert dugnad, skal vedkommende andelseier benytte fullt verneutstyr/-klær og -sko.

Ballspill skal foregå på borettslagets ballplass eller idrettsplassen nedenfor skolen.

Sykling må skje med største forsiktighet.

For utvendig utsmykking som markiser, maling, oppsett av gjerde m.v. må styrets forhåndsgodkjenning innhentes. Ved fasadeendring må det også innhentes godkjenning fra Rælingen kommune.

Glass, papir/papp, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall skal kastes i spesialcontainer.

Vinterlagring av sykler (dog ikke motorkjøretøyer), kan skje i fellesrom. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av tillitsvalgt og forelegges styret til godkjenning.

Borettslavere kjøretøyer skal parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal bare skje på opparbeidede gjesteparkeringsplasser.

Det er strengt forbudt å parkere på interne boligveier. Bare ren nødkjøring er tillatt. Skilting om parkering forbudt er oppsatt og borttauing for bileiers regning og risiko kan bli foretatt.

Eiere av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal fjerne dette fra borettslagets område.

For garasjer og parkeringsplasser gjelder også egen instruks. Jf. vedlegg 1.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Lufteventiler må holdes åpne for å sørge for tilstrekkelig luftgjennomstrømming i leiligheten.

Klesvask uten vaskemaskin må av hensyn til faren for tilstopping av avløpet, innskrenkes til det minst mulige i badet rommet eller kjøkken. Tilstopping av kloakk pga. klesvask er leietakers ansvar.

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Vaskemaskin/oppvaskmaskin o.l. må monteres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk.

3. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene, jf. vedlegg 2.

4. RO I LEILIGHETEN

Beboerne bør unngå å forårsake unødig og urimelig støy. Det skal være ro i og omkring leiligheten mellom kl. 2300 og kl. 0700.

Musikk, sangøvelser, annen støyende hobbyvirksomhet, byggearbeider mv. er ikke tillatt i tiden mellom kl. 2100 og kl 0700 på hverdager og mellom kl 1900 og kl 1200 på lør-, søn- og helligdager. Ved behov skal det innhentes samtykke fra tilstøtende naboer for å fortsette utover de fastsatte tider.

Boring med slagbor, snekring i vegger, golv eller tak, samt andre spesielt støyende gjøremål bør ikke skje etter kl. 1900.

Dersom en skal ha festlige sammenkomster som vil kunne sjenere naboene er det et uttrykk for god boligkultur å si fra på forhånd.

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra styret.

5. GENERELT

Leilighetsinnehaverne er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, framleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

Disse ordensregler m/vedlegg er en del av husleiekontrakten. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettslshaverne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Tvister mellom borettslaga om forståelsen av ordensreglene avgjøres av rekketillitsvalgt og/eller styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Vedlegg 1: Instruks for bruk av garasje.

Vedlegg 2: Kontrakt mellom borettslaget og leieboeren om hund og katt.

Vedlegg 1 – Instruks for bruk av garasje

Sist endret den 15. mai 2012.

Tildelt garasjeplass står til andelseiers rådighet og følger leiligheten.

1. ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

Garasjeplassens kostnad er belastet borettslagets anleggsbudsjett. Det vil ikke bli avkrevet særskilt leie for den garasjeplass (1) som følger leiligheten. Styret kan beslutte at det skal betales leie for ekstra garasjeplass ut over den tildelte plassen. Denne ordning vil vedvare inntil styret eller generalforsamling gjør andre vedtak. Styret og andelseier har en gjensidig rett til oppsigelse av ekstra utleieplass med én måneds varselfrist.

2. BRUKEN AV GARASJEPLASSENE

Andelseier må ikke selv foreta endringer eller montere innredninger som medfører ulemper for de øvrige eller påfører garasjeanlegget økte utgifter. Når det gjelder oppbevaring av ildsfarlige væsker og andre artikler som representerer brann- og/eller eksplosjonsfare, understrekes at dette ikke er tillatt.

Garasjeplassen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annen oppbevaring enn av andelseiers eget motorkjøretøy, dekk, felger, skiboks og tilhenger. All annen oppbevaring av gjenstander på garasjeplassen er forbudt. Dekk, felger, skiboks skal festes til bakvegg eller tak. Har andelseier ikke eget motorkjøretøy, men nytter firmaets, blir denne å betrakte som andelseiers. Hensetting av motorkjøretøy er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Bilreparasjoner er ikke tillatt, dette gjelder også bilvask. Hastighetsbegrensning bør nøye etterleves og det kreves forsiktig kjøring. Det må utvises særlig aktsomhet ved parkering, og kjøretøyet må plasseres slik at andre kjøretøyer får forutsatt breddeplass. Hvis andelseiers bruk av garasjeplassen medfører støy eller andre ulemper som gir beboerne grunn til berettiget klage, vil dette bli å betrakte som vesentlig mislighold av leieavtalen og kan medføre oppsigelse av husleieforholdet.

3. GARASJEPORTEN

Garasjeporten skal holdes lukket

Oppdages feil ved porten og dens mekanisme, bes dette meldt til styret straks. Ved ut- og innkjøring må sjåfør vise aktsomhet ved rødt blinkende lys.

4. VEDLIKEHOLD

Det påhviler andelseier å holde plassen ren for olje, fett og skitt. Andelseier plikter å behandle garasjeplassen og eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som fastsettes til sikring av ro og forsvarlig behandling av garasjen. Andelseier må erstatte all skade som skyldes han/hun selv, leier, eller personer i hans/hennes tjeneste.

Dette gjelder også skade på andre kjøretøyer. Borettslaget har til enhver tid rett og plikt til å kontrollere garasjeplassen.

5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Andelseier har full rett til å disponere plassen så lenge leieforholdet i borettslaget består. Ved salg av leiligheten og fraflytting følger tildelt plass (1) leiligheten. Eventuelle leide ekstraplasser går tilbake til styret som tilbyr denne til andelseier på evt. venteliste. Fremleie av garasjeplassen til andre andelseiere i borettslaget er tillatt. Søknad om fremleie skal sendes styret med opplysninger om navn, adresse og telefonnummer til fremleieren. Unnlater andelseier å sende søknad om fremleie ansees dette for å være vesentlig misligholdelse av forpliktelser iht. denne instruks og husleiekontrakten.

Vedlegg 2 – Kontrakt mellom borettslaget og leieboeren om hund og katt

Sist endret den 15. mai 2012.

I henhold til vedtektenes pkt. 4-1 (5) er det tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Det er kun tillatt å holde hund som er godkjent i Norge.

Undertegnede _____ adresse _____ søker herved om å holde _____. Begrunnelsen er _____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Katter må kastreres/steriliseres eller gis p.piller.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakt.

Blystadlia, den _____. Andelseiers underskrift: _____

XX

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av _____.

Blystadlia, den _____. Styrets leder: _____

Vedtekter

for

Ekornvegen borettslag

Org nr 952 154 648 tilknyttet Bori BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5.5.1981, sist endret den 22.10.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ekornvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bori BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – etthundrekroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Likevel kan Forsvaret eie følgende andeler: 4, 5, 25, 33, 35, 38, 41, 44, 47 og 52. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver andel gir også rett til å disponere en garasje plass.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.
- (6) Ved bruk av borettslagets forsikring ifm. skadesak der forsikringsselskapet har påvist uaktsomhet som årsak til skaden, kan styret pålegge andelseier å betale forsikringens egenandel.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. I de tilfeller slike skader medfører betaling av egenandel, blir det opp til det sittende styre å avgjøre om denne egenandelen skal betales av andelseieren eller borettslaget.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine (jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15), dette gjelder også ved eventuell skade fra våtrom hvor andelseier er kjent med feil i konstruksjon av våtrom, eller burde være kjent med slike feil.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. For internt nett for kabel-TV går grensen for borettslagets vedlikeholdsplikt ved innføringspunkt i yttervegg/tak.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

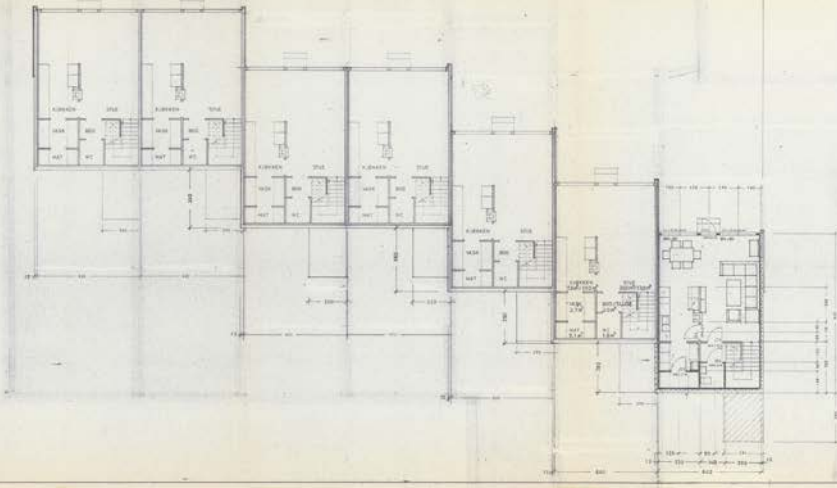
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

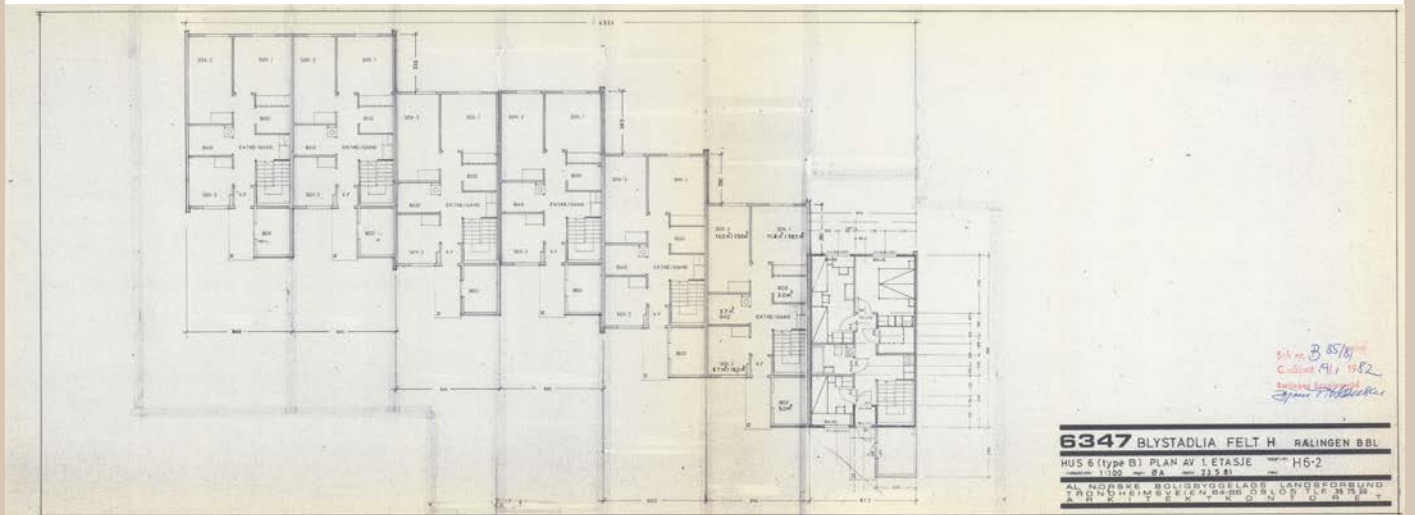
11-2 Forholdet til borettslovene

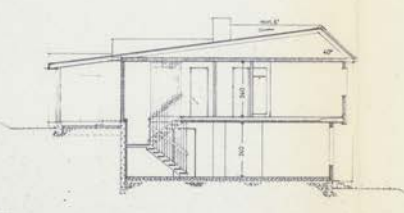
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Arkiv nr. 8 85/81
 Gårdst. 191, 1982
 Rålingen 2. etasje
 Byggeskisse

6347 BLYSTADLIA FELT H RÅLINGEN BBL
 HUS 6 (type B) PLAN AV U. ETASJE H5-1
 1:100 22.00 33.50
 N. NORSKE BOLIDBYGGLASS LANDSFORBUND
 TRONDHEIMSEIEN 100 00 10 00





MATERIALBESKRIVELSE

TAK / LOFT / HINGSE (SØRSTÅA OG ØST)

2 LAG TAKPAPP (1000 X 7000)

TAKBORD

TAKDEKSEL (100 NØY NÅR ANVENDT)

30cm MINERALULLISOLASJON (A-40000)

FLÅTSPERRE

12mm GIPSPLATE

TAKPLATE 1400 TAKLØS PAPP SKJEMEL

ETASJESKILL (SØRSTÅA OG ØST)

SOLOVRETT

SPORPLATE EL. VINDSTØTTER GOLV

BELEGGE (100 NØY NÅR ANVENDT)

10cm MINERALULLISILT / 20cm MOT PTTERRASSE

12mm GIPSPLATE

GOLV PÅ GRUNN (SØRSTÅA OG ØST)

GOLVBELEGG

8cm ANNETTET BETONG

FLÅTSPERRE

23cm SKUMPLASTISOLASJON

PTTERRASSE

LANDSASGER (SØRSTÅA OG ØST)

12mm GIPSPLATE

FLÅTSPERRE

4" BINDINGSVEG

10cm MINERALULLISILT (A-40000)

ASFALT/OPP. POND. TREFFBEREPLATE M/INDTETT LUKT

UTKANTBORD

TROMMERMANNSPANEL

SÅSLE (SØRSTÅA OG ØST)

12mm GIPSPLATE

FLÅTSPERRE

4" BINDINGSVEG

10cm MINERALULLISILT (A-40000)

ASFALT/OPP. POND. TREFFBEREPLATE M/INDTETT LUKT

UTKANTBORD

10cm GIPSPLATE

RENNER / VINDSTØTTE

2 LAG TUKKEMASS

UTVENDIG BOD

BETONG RINGEN OG GOLV

BINDINGSVEG

TROMMERMANNSPANEL

TACTEME PAPP SKJEMEL

Sak nr. 385/81
 Godkjent 11. 1982
 Revisjon 1
 J. H. H. H.

6347 BLYSTADLIA FELT H RÅLINGEN BBL

HUS 6 (type B) SNITT H6-3

1:100 23.5.81

AL. NORKE BOLIGBYGGELABBS LANDBORUND
 TRONDHEIMSVEN. B4-88 OSLOD TLR 28 75
 A R K I T E K T K O N T O R E



RENBY AS
Tante Ulrikkes vei 21

0984 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
11.05.2012/	2012/1197- 2/ELIWRO	103/346	12/167	103/346	11.06.2012

TILLATELSE TIL TILTAK

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, i kraft 1 juli 2010, §20-1

Byggested: Ekornvegen24-2014 BLYSTADLIA **Gnr./bnr:** 103/346

Tiltakshaver: Eva Angell

Ansvarlig søker: RENBY AS

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt

VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til oppføring av soverom, innredning av utebod til soverom og oppføring av ny utebod på gnr. 103, bnr. 346 i samsvar med innsendte søknad.

- * Bygningsgebyr skal betales etter avgiftsregulativets pkt. 2.2 med kr 3 000. Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.
- * Tilknytningsgebyr for vann, kr 437 , og for avløp, kr 438, ekskl. mva., skal betales til Rælingen kommune, iht. forskrifter vann- og kloakkavgifter, vedtatt i K-sak 45/93.

NB. Alle nye boliger i Rælingen kommune skal ha vannmåler. Før tilfylling skal kommunalteknisk enhet kontrollere anborringspunkt(e) til offentlig anlegg. Varsel og kontroll skal gis 48 timer før tilfylling.

Tilknytningsgebyrene er beregnet etter takstgruppe 1.

Postadresse: Postboks 100 2025 Fjerdingby	Besøksadresse: Bjørnholthagan 6 2008 FJERDINGBY	Organisasjonsnr.: Internett: E-post:	952 540 556 www.ralingen.kommune.no postmottak@ralingen.kommune. no	Telefon: 63 83 51 10 Telefaks: 63 83 52 33 Bankgiro: 1503.0543707
--	--	--	--	--

Beregningsgrunnlaget for tilknytningsgebyr: 7 m² (BRA)
Beregningsgrunnlaget for årsgebyr: 7 m² (BRA)

- * Endelig høydeplassering godkjennes av bygningsmyndigheten etter at stikningsskisse av tiltakets 4 hjørner med koordinater er innsendt. Det må også sendes inn koordinater for utvendig stoppekran og påkoblingspunkter på offentlig vann- og avløpsledning.

Foretak		Ansvarsområde
RENBY AS Orgnr. 994906534	SG	SØK.1 Hele tiltaket PRO.1 Konstruksjonssikkerhet og bygning, anlegg, konstruksjon og tekniske installasjoner UTF.1 Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner, og bygning, anlegg og tekniske installasjoner

- * Gebyr for godkjenning av ansvarsrett for foretak etter plan- og bygningslovens kap. 22 skal betales etter avgiftsregulativets pkt.2.16 b med kr 700. Eget skriv og faktura sendes foretaket separat. Beløpet er avgiftsfritt.
- * Endringer i foretakets organisasjon o.a. som endrer forutsetningene for godkjenning, skal meldes til kommunen umiddelbart, jf. forskrift til plan- og bygningsloven om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 19.
- * Sluttkontroll foretas av kontrollansvarlig. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, atkomst og eventuelle andre vilkår stilt i tillatelsen.
- * Ferdiggattest utstedes av kommunen etter at den er blitt forelagt dokumentasjon for utført sluttkontroll, og det finnes at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
- * Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.
- * Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.
- * Avkjøringstillatelse gis i henhold til innsendte situasjonskart. Avkjøringen opparbeides i henhold til "Bestemmelser om avkjørsler i Rælingen kommune". Før avkjøringen tas i bruk skal den godkjennes på stedet av kommunalteknisk avdeling.

Rælingen kommune,
kommunalteknisk avdeling: _____

- * Tiltakshaver er forpliktet til å varsle følgende for påvisning av kabel- og ledningsnett:

Hafslund Nett AS
0247 Oslo: _____

Kabelskapet (kabel TV): _____

Telenor Geomatikk
Postboks 1232, 2206 Kongsvinger: _____

Rælingen kommune
Kommunalteknisk avdeling, pb 100 2025 Fjerdingby: _____
tlf. 63 83 51 00

- * Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad om tillatelse til oppføring av soverom, innredning av utebod til soverom og oppføring av ny utebod med bebygd areal på 11 m² er mottatt 11.05.2012.
Tilleggsdokumenter er mottatt 08.06.2012.

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan nr. 84 for felt H, Blystadlia, godkjent 09.12.1981.

Det er vedlagt dokumentasjon for nabovarsling av naboer/gjenboere, jf. Plan- og bygningslovens 21-3.

Bygningsmyndighetenes kommentarer:

* Utbyggingen er identisk med tidligere utbygget soverom i Gaupefaret 3. Utbyggingen følger byggestilen i det opprinnelige bygget og faller godt inn i det øvrige bygget.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Elisabeth Mo Wroldsen
byggesaksbehandler

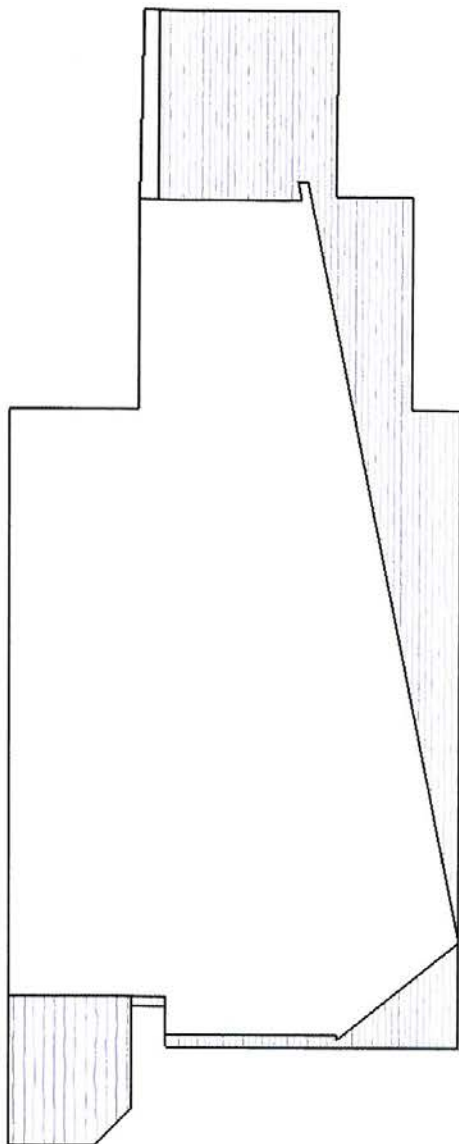
Vedlegg: Orientering om klagerett

Kopi til:
Eva Angell
Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen
Kommunal fakturering

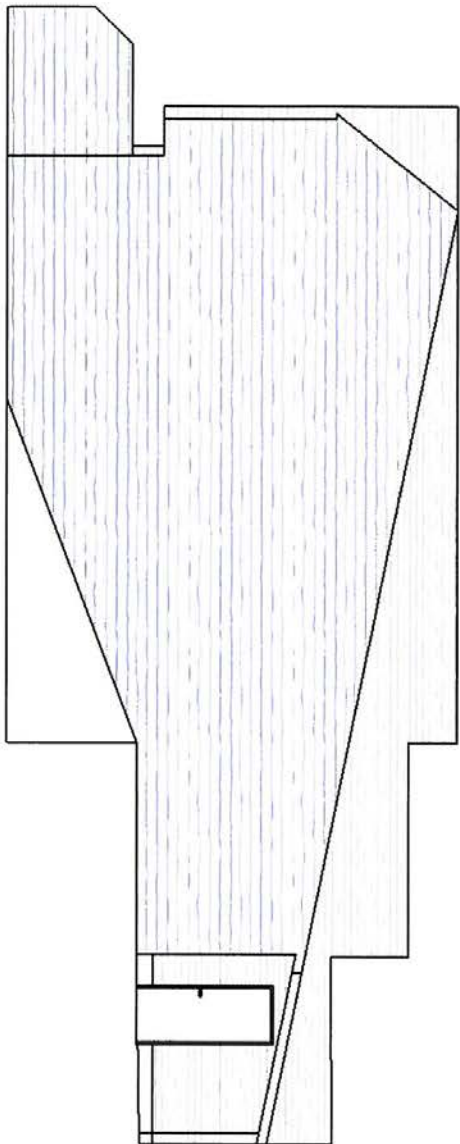
Ekornvegen 24 2014 Blystadlia



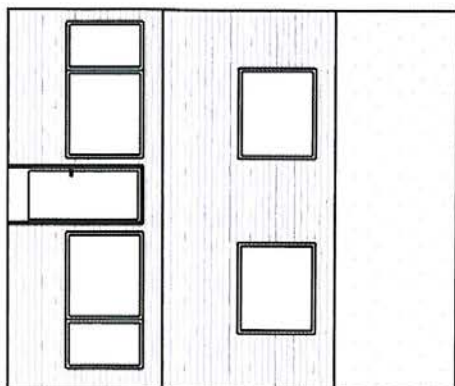
Vest



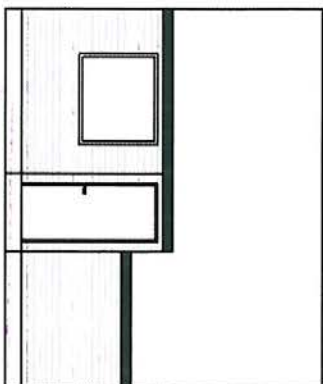
Øst



Sør



Nord



08 JUN 2012

Seknr: 12/167

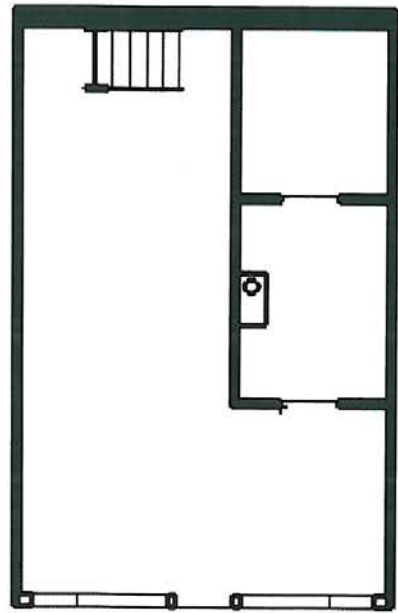
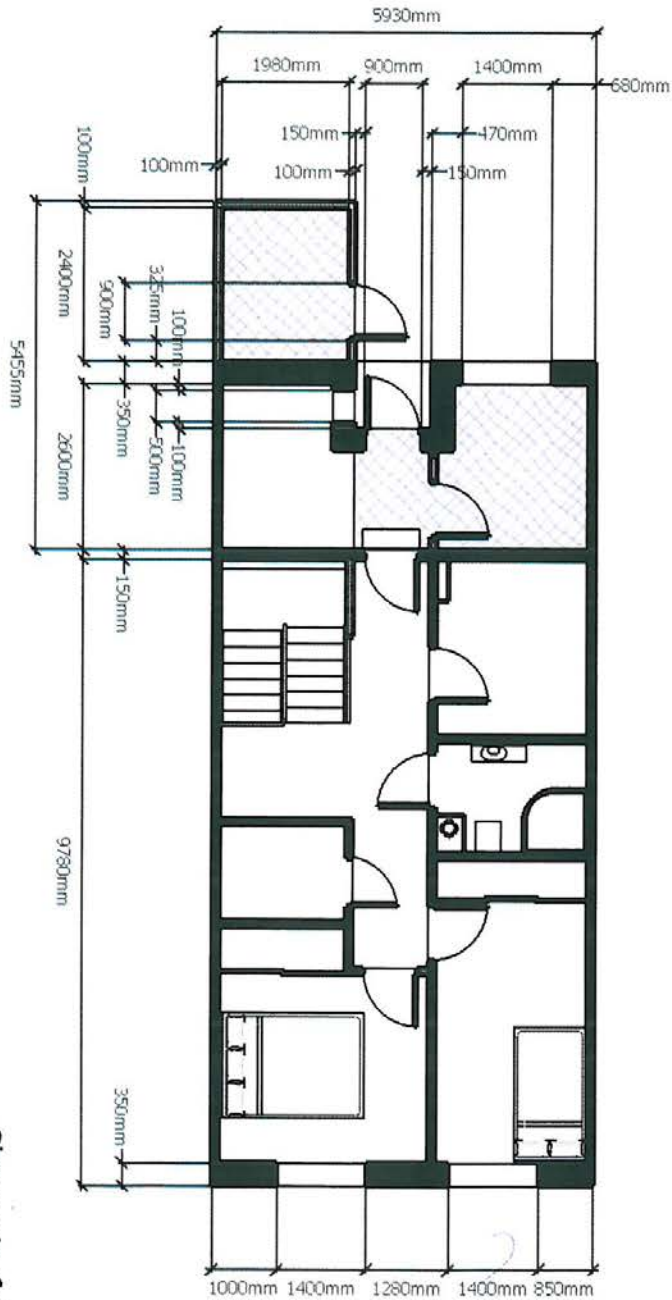
Dato: 11.06.2012

Bygghuset
AVD, Utviklingsavdelingen

ETH

Etter

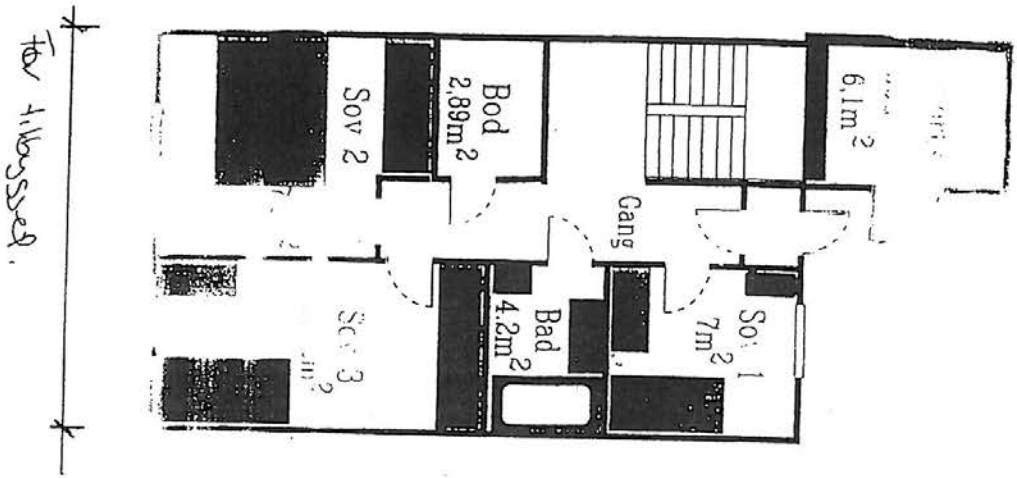
08 JUN 2012



Selk nr: 12/167
Dato: 11.06.2012
R/S: [illegible]
AVD. UTRICHTNING
EUV

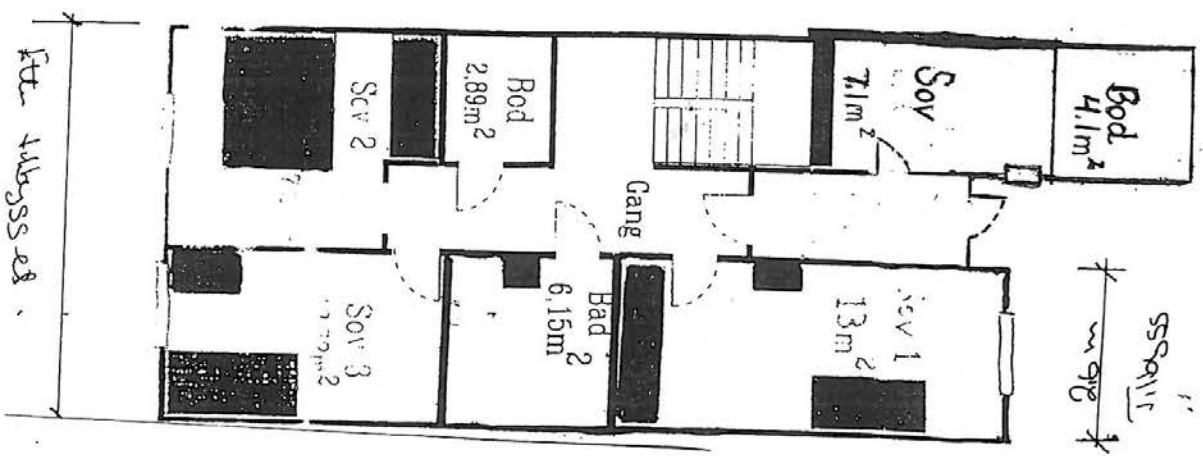
Skraverte felter = påbygg

09 JUN 2012



1 Etasje
m 1:100
Uten tilbygg

Sak nr.: 12/167
 Dato: 11.06.2012
 RÆLNINGEN KOMMUNE
 AVD. UTBYGGINGSERVICE
 GMD



Etasje
m 1:100
Med tilbygg
3m.
Tilbygg.



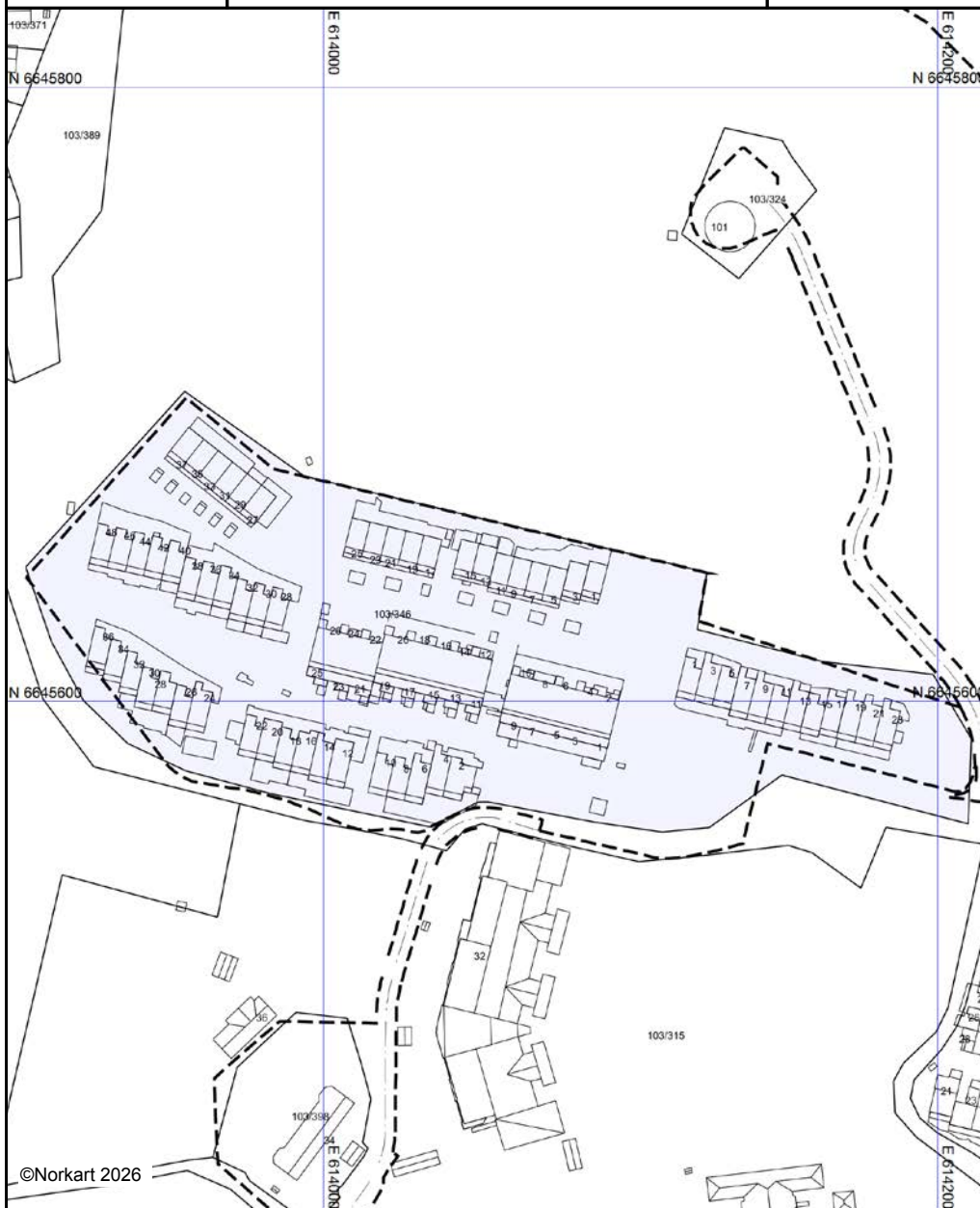
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/346
Adresse: Ekornvegen 24
Utskriftsdato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



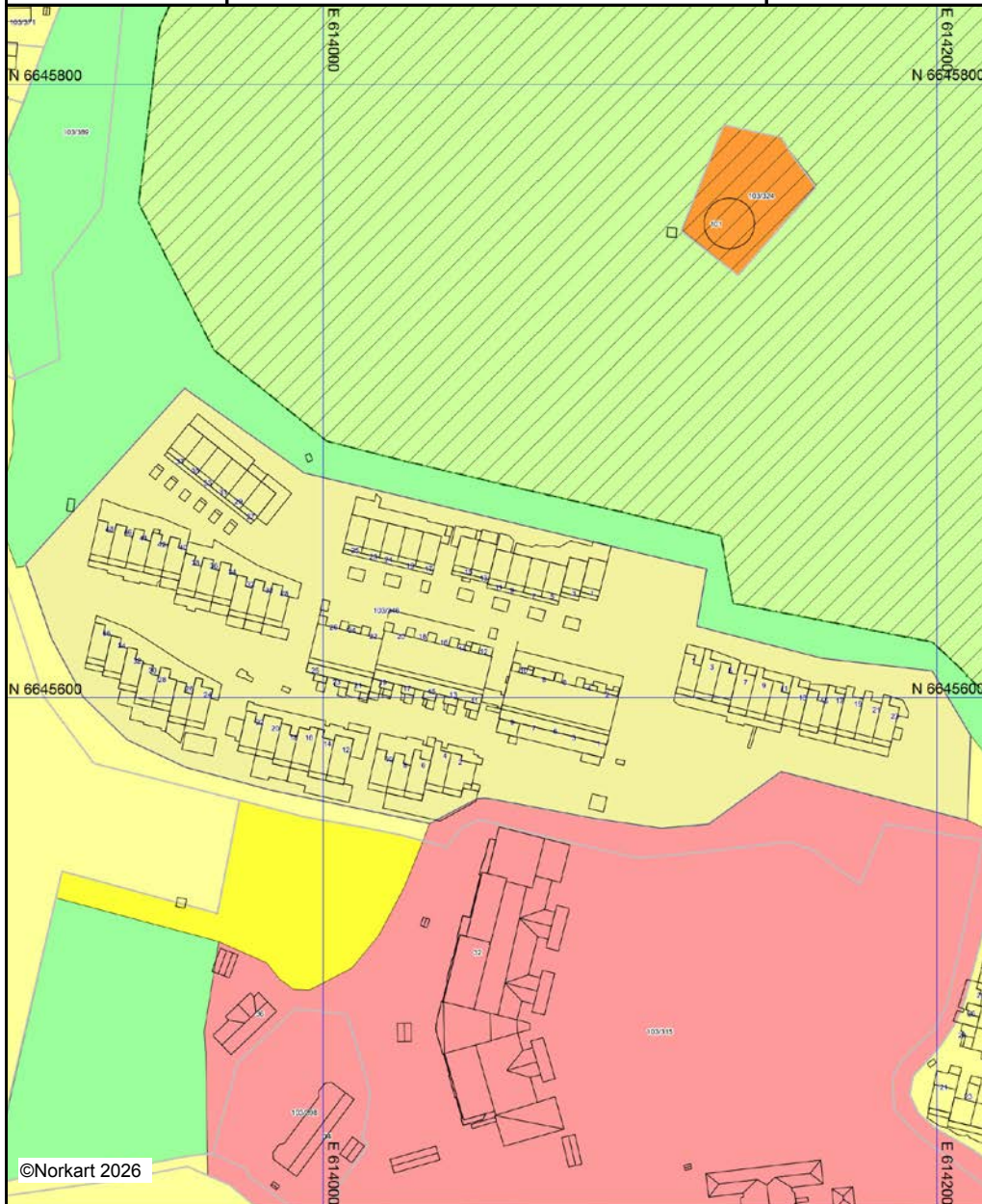
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/346
Adresse: Ekornvegen 24
Utskriftsdato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



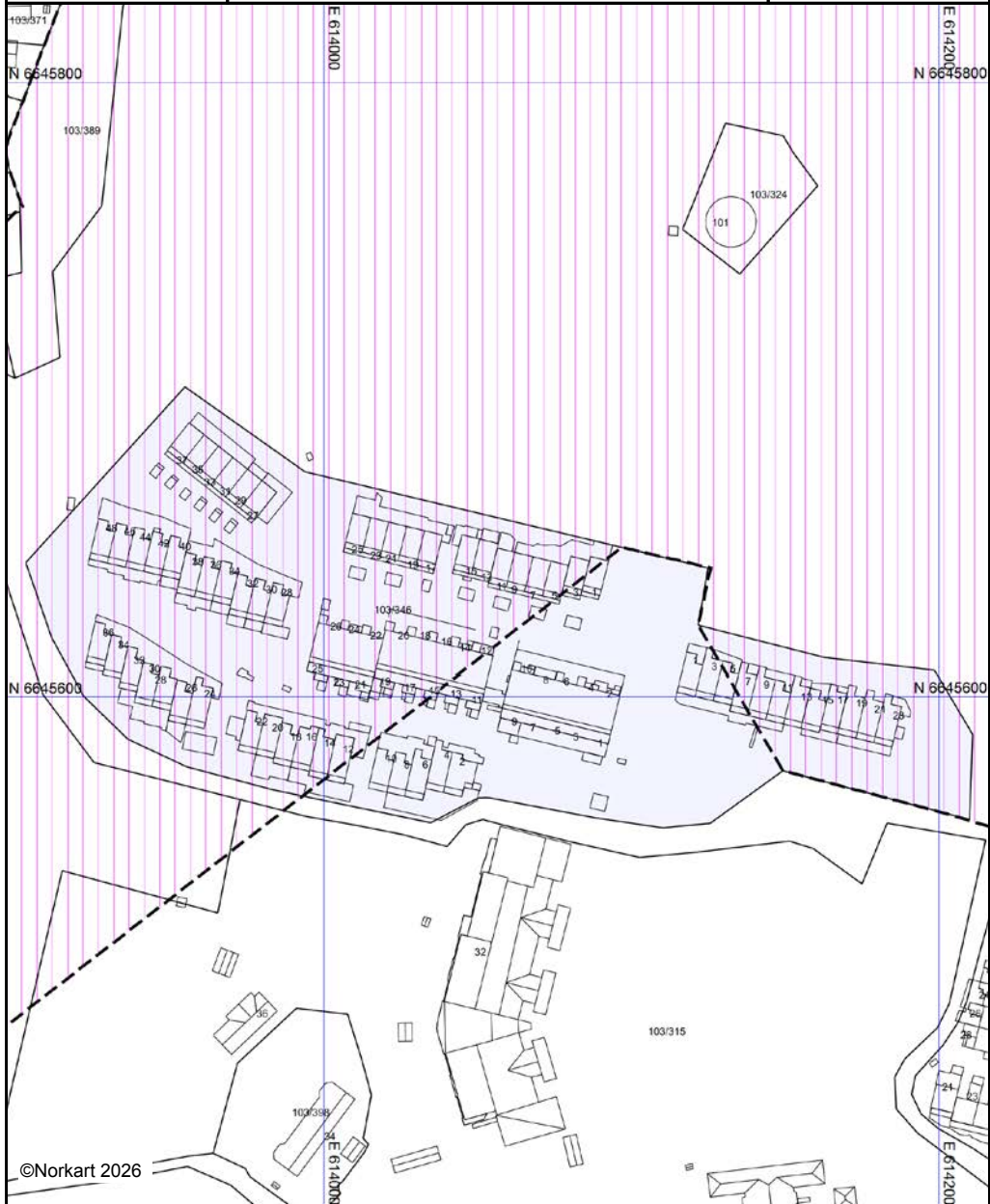
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/346
Adresse: Ekornvegen 24
Utskriftsdato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nabolagsprofil

Ekornvegen 24 - Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	6 min	0.5 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	12 min	5.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min	6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min	21.4 km
Hovedøya Linje B1, B2	27 min	22.4 km

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	3 min	0.2 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	21 min	1.9 km
Fjerdingsby skole (1-10 kl.) 490 elever, 25 klasser	23 min	2 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	12 min	1.1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	21 min	1.9 km
Rælingen videregående skole 579 elever	23 min	2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min	5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

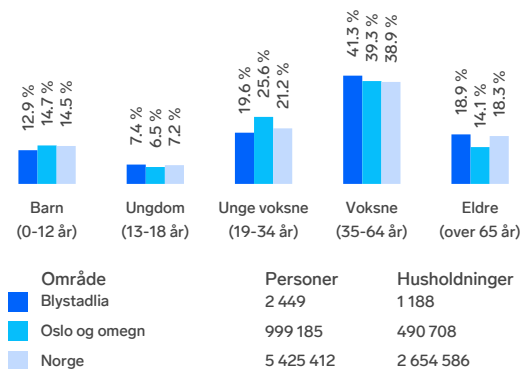
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blystadlia barnehage (1-5 år) 83 barn	2 min	0.2 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	20 min	1.8 km
Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	21 min	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Blystadlia PostNord	5 min	0.5 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	15 min	1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 91/100

Sport

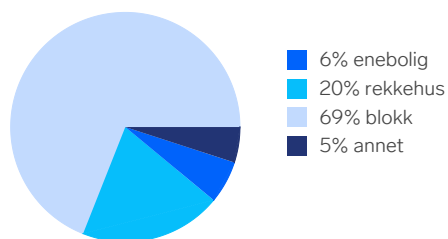
 Blystadlia skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

 Sandbekkhallen 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km

 Fresh Fitness Strømmen 10 min 

 CrossFit Lillestrøm 11 min 

Boligmasse



«Prisgunstige leiligheter, mye for pengene! Trives godt og blir nok boende :)»

Sitat fra en lokalkjent

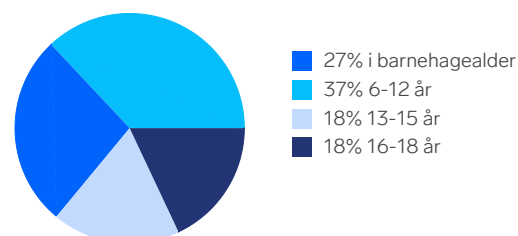


Varer/Tjenester

 Strømmen Storsenter 10 min 

 Boots apotek Strømmen 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

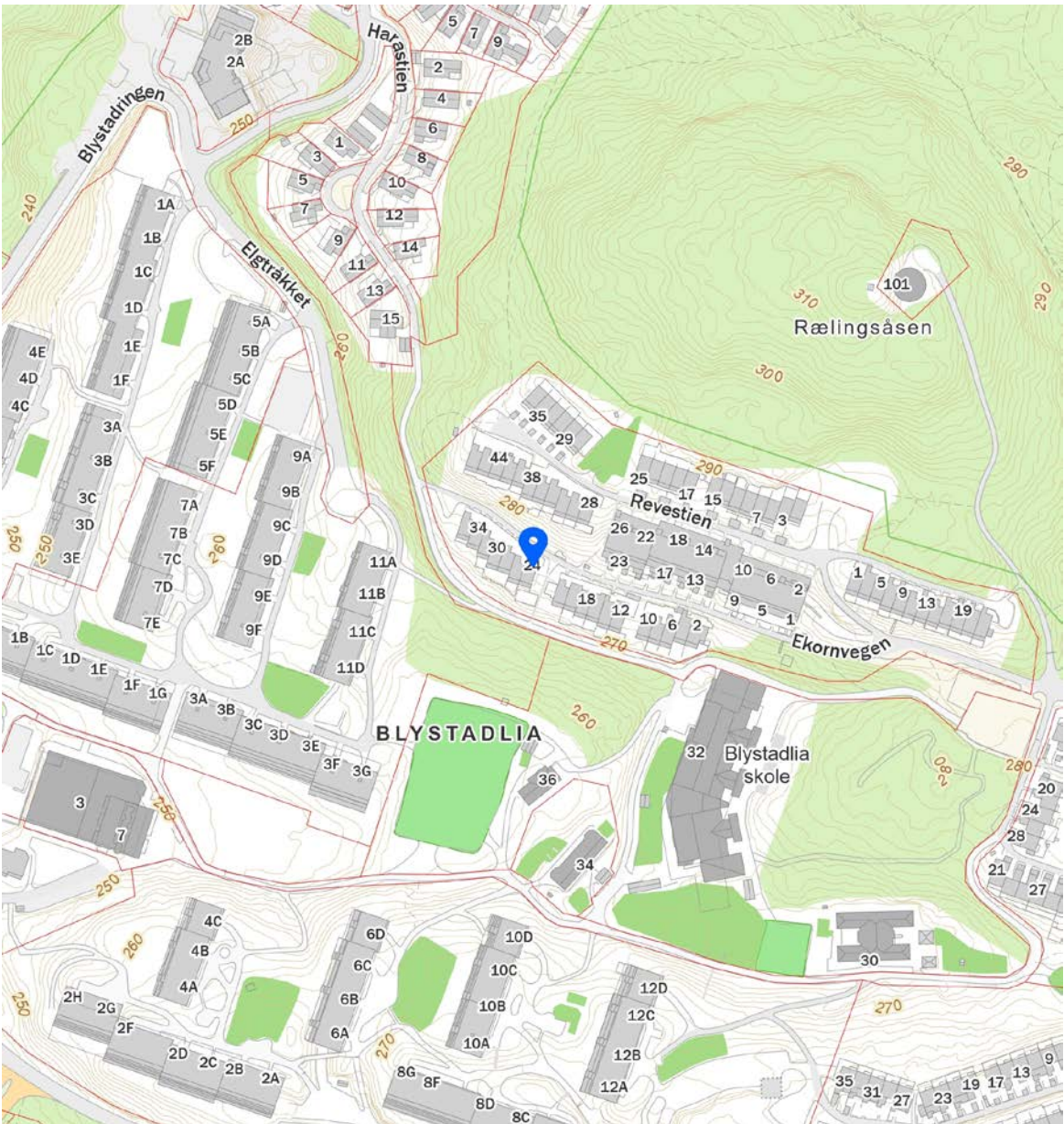
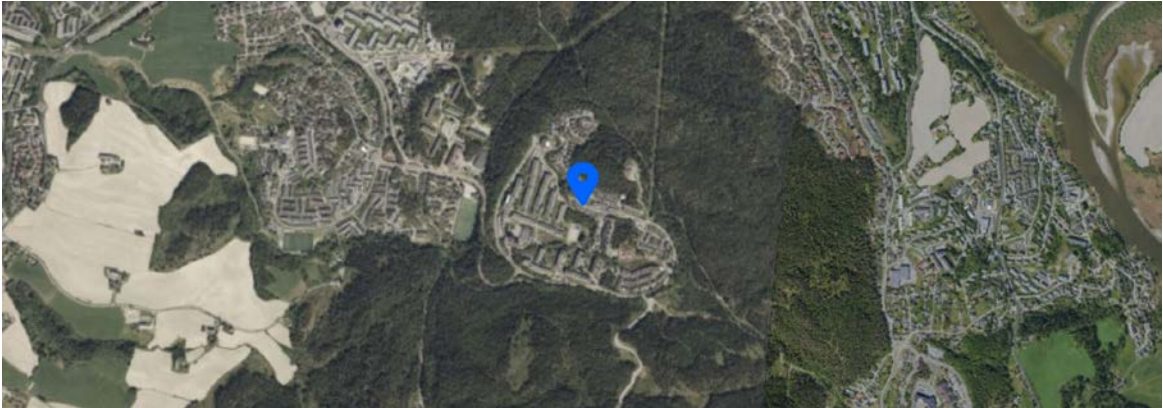
 Blystadlia
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

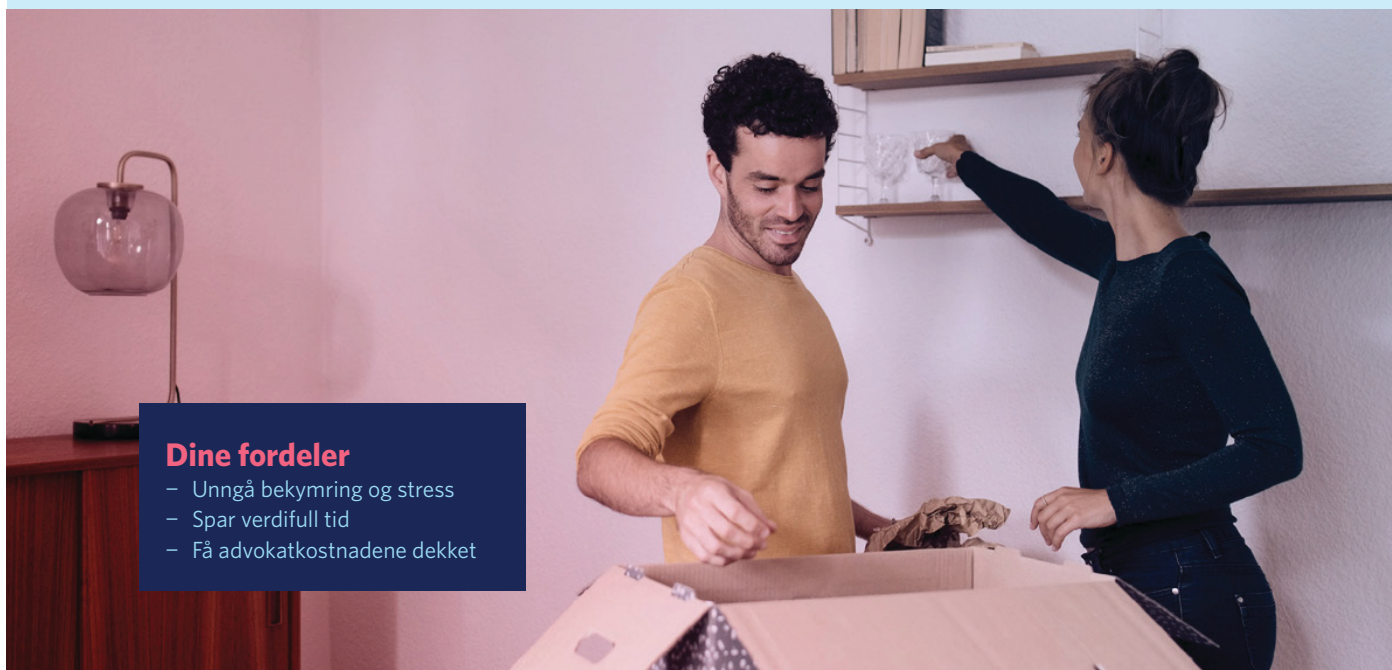


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Gina Cecilie Løkker Granli
gina.granli@emera.no
992 74 052

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING